

## **Zpráva auditora**

### **Audit plnění závazků ze smlouvy RPG INDUSTRIES SE**

**Praha, listopad 2009**

#### **Rozdělovník:**

Výtisk č. 1-11: ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí  
Výtisk č. 12: BDO Prima Audit s.r.o.

Subjekt, u kterého byl proveden audit plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE vyplývajících ze smlouvy o prodeji akcií uzavřené dne 16.9.2004 mezi Fondem

národního majetku České republiky (nyní Ministerstvo financí) a společností KARBON INVEST, a.s. (nyní RPG INDUSTRIES SE):

Společnost: RPG Byty, s.r.o.  
Sídlo: Gregorova 3/2582  
701 97 Ostrava - Mariánská Ostrava  
IČ: 277 691 27

Obchodní společnost RPG Byty, s.r.o., IČ: 277 691 27 vznikla rozdělením zanikající společnosti OKD, a. s. se sídlem Ostrava - Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ: 728 30, IČ: 00002593, na základě projektu rozdělení a smlouvy o rozdělení ze dne 22.5.2006 a přešla na ni část jmění zanikající společnosti OKD, a. s.

Ověřované období: 1. listopad 2004 - 1. květen 2009

Zpráva auditora je určena: ČESKÁ REPUBLIKA - Ministerstvo financí

Ověření provedli:

Auditorská firma: BDO Prima Audit s. r. o., osvědčení KA ČR č. 018  
Olbrachtova 1980/5  
140 00 Praha 4

## Obsah

|                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ZÁVĚRY AUDITU PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ SPOLEČNOSTI RPG INDUSTRIES SE .....                                                                          | 5  |
| HLAVNÍ ČÁST ZPRÁVY:                                                                                                                       |    |
| I. Úvod – zadání zakázky .....                                                                                                            | 8  |
| II. Shrnutí .....                                                                                                                         | 10 |
| Závazek dle odst. 7.6 (a) smlouvy.....                                                                                                    | 13 |
| Závazek dle odst. 7.6 (b) smlouvy .....                                                                                                   | 16 |
| Závazek dle odst. 7.6 (c) smlouvy.....                                                                                                    | 19 |
| III. Rozsah prací a omezení .....                                                                                                         | 20 |
| IV. Použité metody .....                                                                                                                  | 21 |
| V. Ověření dílčích podmínek smlouvy.....                                                                                                  | 24 |
| 1. Závazek dle odst. 7.6 (a) smlouvy .....                                                                                                | 24 |
| 1.1. Vymezení nezbytných procesů řádné správy a údržby .....                                                                              | 24 |
| 1.2. Ověření nezbytných procesů řádné správy a údržby .....                                                                               | 25 |
| 1.2.1. Právní činnosti.....                                                                                                               | 25 |
| 1.2.1.1. Uzavírání nájemních smluv .....                                                                                                  | 25 |
| 1.2.2. Ekonomické činnosti.....                                                                                                           | 26 |
| 1.2.2.1. Vedení účetnictví bytového fondu.....                                                                                            | 26 |
| 1.2.2.2. Vedení evidence nájemců bytových prostor.....                                                                                    | 27 |
| 1.2.2.3. Předpis nájemného a služeb spojených s bydlením, roční vyúčtování<br>služeb spojených s bydlením a kontrola úhrad nájemného..... | 28 |
| 1.2.2.4. Vymáhání nedoplatků .....                                                                                                        | 29 |
| 1.2.2.5. Zajištění komunikace s nájemci.....                                                                                              | 31 |
| 1.2.3. Technické a provozní činnosti .....                                                                                                | 36 |
| 1.2.3.1. Vedení evidence o stavebně – technickém stavu bytového fondu.....                                                                | 36 |
| 1.2.3.2. Zajištění běžné a havarijní údržby domů a bytů .....                                                                             | 37 |
| 1.2.3.3. Zabezpečování revize zařízení domů určených platnými předpisy<br>a odstraňování závad vyplývajících z revizních zpráv.....       | 38 |
| 1.2.3.4. Návrh, objednávání, přejímání a kontrola oprav bytového fondu<br>a jeho zařízení a vybavení.....                                 | 40 |
| 1.2.3.5. Zpracování plánu na provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukcí<br>či modernizací bytového fondu.....                            | 43 |
| 1.3. Správa a údržba bytového fondu .....                                                                                                 | 44 |
| 1.3.1. Zhodnocení bytového fondu.....                                                                                                     | 44 |
| 1.3.2. Strategie Společnosti.....                                                                                                         | 45 |
| 1.3.3. Regulované nájemné.....                                                                                                            | 47 |
| 1.3.4. Provedené opravy a investice.....                                                                                                  | 49 |
| 1.3.5. Stížnosti nájemníků.....                                                                                                           | 53 |
| 2. Závazek dle odst. 7.6 (b) smlouvy.....                                                                                                 | 55 |
| 2.1. Rozvojová bilance .....                                                                                                              | 55 |
| 2.2. Hospodářský výsledek bytového fondu.....                                                                                             | 58 |
| 2.2.1. Tržby za služby.....                                                                                                               | 59 |
| 2.2.2. Ostatní provozní výnosy .....                                                                                                      | 62 |
| 2.2.3. Spotřeba materiálu a energie .....                                                                                                 | 62 |
| 2.2.4. Služby .....                                                                                                                       | 62 |

|               |                                                                                                                                                           |    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2.4.1.      | Opravy a udržování .....                                                                                                                                  | 62 |
| 2.2.4.2.      | Jiné nakupované služby .....                                                                                                                              | 63 |
| 2.2.5.        | Osobní náklady .....                                                                                                                                      | 64 |
| 2.2.6.        | Daně a poplatky .....                                                                                                                                     | 65 |
| 2.2.7.        | Ostatní provozní náklady .....                                                                                                                            | 65 |
| 2.2.8.        | Finanční náklady .....                                                                                                                                    | 65 |
| 2.2.9.        | Popis alokace společných režijních nákladů .....                                                                                                          | 66 |
| 2.3.          | Investice .....                                                                                                                                           | 73 |
| 3.            | Závazek dle odst. 7.6 (c) smlouvy .....                                                                                                                   | 75 |
| 3.1.          | Vymezení bytového fondu .....                                                                                                                             | 75 |
| 3.2.          | Změny v bytovém fondu .....                                                                                                                               | 77 |
| 3.2.1.        | Změny v bytovém fondu před Dnem realizace .....                                                                                                           | 77 |
| 3.2.2.        | Pohyby v bytovém fondu během Doby omezení .....                                                                                                           | 78 |
| 3.2.3.        | Převod vlastnických práv .....                                                                                                                            | 79 |
| Přílohy ..... |                                                                                                                                                           | 82 |
| 1.            | Seznam stížností Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ a vyjádření společnosti RPG Byty, s.r.o. ....                                                              | 82 |
| 2.            | Připomínky Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ k zadání Auditů plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE a vyjádření společnosti BDO Prima Audit s.r.o. .... | 94 |
| 3.            | Seznam použitých zkratk .....                                                                                                                             | 97 |

## **ZÁVĚRY AUDITU PLNĚNÍ ZÁVAZKŮ SPOLEČNOSTI RPG INDUSTRIES SE**

Předmětem zakázky bylo prověření plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE vyplývajících ze smlouvy o prodeji akcií uzavřené dne 16.9.2004 mezi Fondem národního majetku České republiky (nyní Ministerstvo financí) a společností KARBON INVEST, a.s. (nyní RPG INDUSTRIES SE) a týkajících se bytového fondu.

Rozsah a podmínky naší práce byly stanoveny mandátní smlouvou ze dne 20. srpna 2009 uzavřenou mezi ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí a BDO Prima Audit s. r. o., podepsanou Ing. Tomášem Uvírou za ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí a Ing. Ladislavem Novákem a Ing. Vlastimilem Hokrem, CSc. za BDO Prima Audit s. r. o.

Na základě mandátní smlouvy jsme provedli šetření následujících bodů:

- A) Mandatář zejména posoudí, zda společnost RPG INDUSTRIES SE zajistila řádnou správu a údržbu bytového fondu po trvání Doby omezení, tj. počínaje dnem realizace a konče dnem 1.5.2009, a spolu s tím zváží, zda existují nezbytné procesy se správou a údržbou související a zda byly tyto procesy zavedeny. Mandatář dále posoudí, zda-li byly provedeny opravy a investice v souladu s legislativou a rozhodnutím stavebních úřadů a s ohledem na potřeby zdraví a bezpečnosti nájemníků a okolí.
- B) Mandatář zjistí, zda správa a údržba bytového fondu byla prováděna tak, že výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství bude každoročně neziskový, tj. že veškeré výnosy bytového hospodářství budou použity na úhradu nákladů a výdajů bytového hospodářství. Mandatář zejména ověří:
  - a) správnost jednotlivých účetních položek;
  - b) jakým způsobem jsou alokovány náklady na střediska bytového hospodářství, například mzdové náklady a náklady na zdravotní a sociální pojištění zaměstnanců;
  - c) jakým způsobem je zajištěna kontrola, že služby byly skutečně provedeny a jakým způsobem je zajištěno zaúčtování především na konci účetního období;
  - d) jakými procesy je zajišťována účelnost vynakládání finančních prostředků;
  - e) způsob výběru dodavatelů a stanovení cen;
  - f) zda stávající postupy vedou k efektivnímu vynakládání nákladů a výdajů bytového hospodářství a v opačném případě vyčíslí tuto neefektivnost;
  - g) mandatář se zavazuje zajistit poradenství ve všech aspektech vedoucích k včasnému dokončení auditu.
- C) Mandatář zjistí, zda společnost RPG INDUSTRIES SE zajistila, aby nebylo převedeno na třetí osobu vlastnické právo k žádné budově s byty, ani k žádné bytové jednotce, které byly ke dni podpisu předmětné smlouvy ve vlastnictví společnosti OKD, a.s. s přihlédnutím k výjimkám stanoveným v předmětné

smlouvě o prodeji akcií, bod 7.6, odstavec (i) a (ii). Mandatář ověří, zda je závazek dodržován (po celou dobu trvání předmětného závazku), a to na základě vyhodnocení všech prodejů bytových jednotek za dané období včetně toho, za jakých podmínek k převodu došlo.

Naše zjištění, související s výše uvedenými body, jsou následující:

- A) Podle našeho názoru společnost RPG INDUSTRIES SE zajistila ve všech významných ohledech řádnou správu a údržbu bytového fondu po trvání Doby omezení, tj. počínaje Dnem realizace a konče dnem 1.5.2009. Nezbytné procesy související se správou a údržbou byly zavedeny a existovaly po celou Dobu omezení. Opravy a investice byly provedeny v souladu s legislativou a rozhodnutími stavebních úřadů a s ohledem na potřeby zdraví a bezpečnosti nájemníků a okolí.

I přes výše uvedené skutečnosti některé stížnosti nájemníků považujeme za oprávněné. Vzhledem k rozsáhlosti bytového fondu považujeme tyto skutečnosti za nevýznamné vzhledem k dodržení plnění závazku vyplývajícího z čl. 7.6 písm. (a) smlouvy o prodeji akcií uzavřené dne 16.9.2004 mezi Fondem národního majetku České republiky a společností KARBON INVEST, a.s.

Pro posouzení plnění závazku ze strany RPG INDUSTRIES SE považujeme za zásadní následující skutečnosti:

- a. K 1.11.2004 se bytový fond skládal z 5.589 bytových domů, ve kterých se nacházelo 44.566 bytových jednotek.
- b. Bytové domy pochází zejména z 50. let minulého století. V předcházejících letech nebyly prováděny téměř žádné opravy významnějšího charakteru a k 1.11.2004 byl bytový fond ve velmi špatném stavu.
- c. Společnost RPG Byty, s.r.o. vynaložila na opravy a investice napříč bytovým fondem v letech 2005 – 2009 významné finanční prostředky. Byla vyměněna a opravena okna u cca 8.400 bytů, byly opraveny a zatepleny fasády u více než 300 bytových domů, u více než 13.700 bytových jednotek byla realizována estetizace společných prostor, bylo opraveno 5.600 balkonů a rekonstrukce střech proběhly u bytových domů s více než 8.600 byty.
- d. Společnost má vypracovanou investiční strategii, jejíž cílem je dosáhnout významného zlepšení kvality bydlení 75 % bytového fondu během následujících sedmi let.
- e. V bytovém fondu průměrná měsíční výše nájemného (bez služeb spojených s bydlením) v letech 2004 – 2006 činila méně než 1.300 Kč za jednu bytovou jednotku. Výše nájemného výrazným způsobem ovlivňovala dostupné finanční zdroje, a tím rychlost prováděných oprav a investic.
- f. Společnost během Doby omezení vynaložila 2,6 mld. Kč na opravy a investice.

- g. Přestože vymáhání pohledávek za dlužné nájemné je věnována zvýšená pozornost, k 30.4.2009 představovalo dlužné nájemné po splatnosti 55 mil. Kč od 4.504 nájemníků.
- h. Při prohlídce vybraných bytových domů jsme rovněž zjistili nedodržování domovního řádu a jejich poškozování ze strany nájemníků.

B) Po Dobu omezení k zjištění neziskovosti středisek bytového hospodářství byla každoročně sestavena rozvojová bilance, která zahrnovala veškeré náklady a výnosy bytového fondu a dále další výdaje a příjmy spojené s bytovým fondem.

Při ověření jednotlivých položek rozvojové bilance jsme zjistili několik chybně vykázaných transakcí, které jsou blíže popsány v hlavní části naší zprávy. Námi zjištěné chyby v ověřovaném vzorku transakcí byly posouzeny a extrapolovány na celou populaci na základě statistické metody. Všechny takto extrapolované rozdíly byly následně posouzeny z hlediska celkového dopadu na výsledné saldo rozvojové bilance.

Podle našeho názoru na základě posouzení zjištěných chyb a nedostatků a jejich celkového dopadu na výsledné saldo rozvojové bilance nebyla podmínka neziskovosti bytového hospodářství v jednotlivých letech porušena.

Zavedený systém v bytovém hospodářství vede k efektivnímu vynakládání zdrojů. Transakce jsou uzavírány za běžných tržních podmínek dle priorit Společnosti. Nezjistili jsme transakce, které by jednoznačně bylo možné klasifikovat jako neefektivní.

C) Na základě vyhodnocení všech prodejů bytových jednotek za dané období jsme nezaznamenali žádná taková zjištění, která by nás vedla k názoru, že vlastnické právo k budově s byty ani k bytové jednotce, které byly ke dni podpisu předmětné smlouvy ve vlastnictví společnosti OKD, a.s., bylo převedeno na třetí osobu s přihlédnutím k výjimkám stanoveným v předmětné smlouvě o prodeji akcií, bod 7.6, odstavec (i) a (ii).

Během Doby omezení došlo k převodu vlastnických práv k bytovým domům, ve kterých se nacházelo 255 bytových jednotek, tj. 0,57 % bytového fondu. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a prodejní cena vycházela z posudku znalce. Před převodem vlastnického práva na třetí osoby byly předmětné nemovitosti nabídnuty přednostně k odkupu nájemníkovi.

V Praze dne 9. listopadu 2009

BDO Prima Audit s.r.o.  
zastoupená partnery:

  
Ing. Ladislav Novák

  
Ing. Vlastimil Hokr, CSc.

## **I. Úvod – zadání zakázky**

Předmětem zakázky bylo prověření plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE vyplývajících ze smlouvy o prodeji akcií uzavřené dne 16.9.2004 mezi Fondem národního majetku České republiky (nyní Ministerstvo financí) a společností KARBON INVEST, a.s. (nyní RPG INDUSTRIES SE) a týkajících se bytového fondu.

Rozsah a podmínky naší práce byly stanoveny mandátní smlouvou ze dne 20.8.2009 uzavřenou mezi ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí a BDO Prima Audit s. r. o., podepsanou Ing. Tomášem Uvírou za ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí a Ing. Ladislavem Novákem a Ing. Vlastimilem Hokrem, CSc. za BDO Prima Audit s. r. o.

V průběhu zakázky jsme provedli šetření následujících bodů:

- A) Mandatář zejména posoudí, zda společnost RPG INDUSTRIES SE zajistila řádnou správu a údržbu bytového fondu po trvání Doby omezení, tj. počínaje dnem realizace a konče dnem 1.5.2009, a spolu s tím zváží, zda existují nezbytné procesy se správou a údržbou související a zda byly tyto procesy zavedeny. Mandatář dále posoudí, zda-li byly provedeny opravy a investice v souladu s legislativou a rozhodnutím stavebních úřadů a s ohledem na potřeby zdraví a bezpečnosti nájemníků a okolí.
- B) Mandatář zjistí, zda správa a údržba bytového fondu byla prováděna tak, že výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství bude každoročně neziskový, tj. že veškeré výnosy bytového hospodářství budou použity na úhradu nákladů a výdajů bytového hospodářství. Mandatář zejména ověří:
  - a. správnost jednotlivých účetních položek;
  - b. jakým způsobem jsou alokovány náklady na střediska bytového hospodářství, například mzdové náklady a náklady na zdravotní a sociální pojištění zaměstnanců;
  - c. jakým způsobem je zajištěna kontrola, že služby byly skutečně provedeny a jakým způsobem je zajištěno zaúčtování především na konci účetního období;
  - d. jakými procesy je zajišťována účelnost vynakládání finančních prostředků;
  - e. způsob výběru dodavatelů a stanovení cen;
  - f. zda stávající postupy vedou k efektivnímu vynakládání nákladů a výdajů bytového hospodářství a v opačném případě vyčíslí tuto neefektivnost;
  - g. mandatář se zavazuje zajistit poradenství ve všech aspektech vedoucích k včasnému dokončení auditu.

- C) Mandatář zjistí, zda společnost RPG INDUSTRIES SE zajistila, aby nebylo převedeno na třetí osobu vlastnické právo k žádné budově s byty, ani k žádné bytové jednotce, které byly ke dni podpisu předmětné smlouvy ve vlastnictví společnosti OKD, a.s. s přihlédnutím k výjimkám stanoveným v předmětné smlouvě o prodeji akcií, bod 7.6, odstavec (i) a (ii). Mandatář ověří, zda je závazek dodržován (po celou dobu trvání předmětného závazku), a to na základě vyhodnocení všech prodejů bytových jednotek za dané období včetně toho, za jakých podmínek k převodu došlo.

Zpráva byla připravena výhradně pro ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí za účelem vymezeným ve výše zmíněné smlouvě. Zpráva neslouží žádné jiné straně nebo žádným jiným účelům a k žádným jiným účelům nesmí být použita.

Tato zpráva se skládá ze dvou hlavních částí, tj. závěry auditu plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE a hlavní část zprávy včetně příloh. Zpráva je považována za jeden celek, a proto by jednotlivé kapitoly neměly být čteny odděleně.

## II. Shrnutí

Společnost KARBON INVEST, a.s. uzavřela s Fondem národního majetku České republiky smlouvu o prodeji akcií OKD, a.s. Smlouva byla uzavřena dne 16.9.2004. Předmětem prodeje byly akcie vydané v zaknihované podobě, ISIN CZ 0005100651, ve formě na majitele, o nominální hodnotě 1.000 Kč každá, celkově představujících 45,8831 % podíl na základním kapitálu OKD. Před uzavřením této smlouvy společnost KARBON INVEST, a.s. již vlastnila akcie OKD představující 50,0020 % podíl na základním kapitálu této společnosti.

Problematika bytového hospodářství je uvedena v čl. 7.6 Zachování bytového fondu této smlouvy.

### 7.6 Zachování bytového fondu

(a) Kupující se zavazuje zajistit, že Společnost po trvání Doby omezení bude řádně spravovat a udržovat bytový fond (budovy s byty, byty, samostatné bytové jednotky) ve vlastnictví Společnosti.

(b) Kupující se dále zejména zavazuje zajistit, že Společnost po trvání Doby omezení bude provádět správu a údržbu bytového fondu ve vlastnictví Společnosti tak, že výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství bude každoročně neziskový, tj. veškeré výnosy bytového hospodářství budou použity na úhradu nákladů a výdajů bytového hospodářství.

(c) Kupující se zavazuje zajistit, že, není-li dále v tomto odstavci uvedeno jinak, Společnost po dobu trvání Doby omezení nepřevéde na třetí osobu vlastnické právo k žádné budově s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti, ani žádné bytové jednotce, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti či vznikne na základě prohlášení Společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti. Smluvní strany se dohodly, že za porušení shora specifikovaného závazku podle tohoto odstavce (c) se nepovažuje, pokud

(i) Společnost v souvislosti s běžným hospodařením v uvedeném období převede na třetí osoby vlastnické právo k budově s byty či bytové jednotce k celkem nejvýše 5 % z celkového počtu bytů a samostatných bytových jednotek, které jsou ke dni podpisu Smlouvy součástí bytového fondu Společnosti; nebo

(ii) v uvedeném období dojde na základě prohlášení Společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti, ke vzniku samostatných bytových jednotek a Společnost převede jakoukoliv bytovou jednotku dosavadnímu nájemci, a to za podmínky, že

- kupní cena za převod bytové jednotky do vlastnictví nájemce bude vycházet z ceny, která byla použita při ocenění Prodávaných akcií posudkem č. 50/2/2004 ze dne 26.2.2004 (Kapitola 7 - pohled na neproduktivní majetek OKD - byty), který

před uzavřením této Smlouvy pro Fond společně vypracovaly znalecké ústavy VOX CONSULT, s.r.o. a Komerční banka, a.s.; Kupujícímu byl uvedený posudek poskytnut před uzavřením této Smlouvy a Kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že tento posudek od Fondu převzal; a

- kupní cena bude zároveň přiměřená a obvyklá ve srovnání s kupní cenou obdobných bytů převáděných v daném čase a místě z vlastnictví státu, krajů a obcí do vlastnictví dosavadním nájemcům.

(d) Kupující se dále zavazuje zajistit, že po uplynutí trvání Doby omezení, a to bez jakéhokoliv časového omezení tohoto závazku, budou v případech převodu vlastnictví k jakékoliv bytové jednotce, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti či vznikne na základě prohlášení Společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti, tyto bytové jednotky přednostně nabídnuty dosavadním nájemcům, pokud jsou fyzickými osobami, a to v souladu s pravidly stanovenými podle § 22 odst. 1 a 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění (zákon o vlastnictví bytů); kupní cena za převod bytové jednotky do vlastnictví nájemce přitom bude stanovena způsobem podle odstavce (c) bod (ii) výše; závazek Kupujícího podle tohoto odstavce (d) se neuplatní, pokud Společnost nabídne uvedeným způsobem bytovou jednotku k převodu nájemci v průběhu Doby omezení, avšak nájemce ve lhůtách stanovených podle § 22 odst. 1 a 2 zákona o vlastnictví bytů nabídku na převod bytu ani právo na přednostní nabytí nevyužije.

Doba omezení znamená období počínající Dnem realizace a končící dnem 1.5.2009. Den realizace byl stanoven na 1.11.2004.

Smlouva o koupi akcií blíže specifikuje bytový fond v příloze č. 5. Příloha č. 5 Specifikace bytového fondu společnosti uvádí přehled bytového fondu dle obcí platný k měsíci březnu 2004 ve vlastnictví OKD, a.s.

| <b>Obec</b>   | <b>Počet domů</b> | <b>Počet byt. jedn.</b> |
|---------------|-------------------|-------------------------|
| Karviná       | 858               | 7 882                   |
| Havířov       | 1 586             | 13 956                  |
| Ostrava       | 1 608             | 9 282                   |
| Poruba        | 434               | 6 835                   |
| Frýdek-Místek | 196               | 2 860                   |
| Orlová        | 966               | 3 832                   |
| <b>Celkem</b> | <b>5 648</b>      | <b>44 647</b>           |

Od března 2004 do Dne realizace došlo ke změnám v bytovém fondu a k 1.11.2004 se bytový fond skládal z 5.589 bytových domů, ve kterých se nacházelo 44.566 bytových jednotek.

K rozhodnému dni 1.1.2006 společnost OKD, a.s. byla rozdělena na RPG RE Residential, s.r.o., RPG Trading, s.r.o., RPG Transport, s.r.o., RPG Gas, s.r.o., RPG RE Commercial, s.r.o. a RPG RE Land, s.r.o. Část majetku OKD, a.s. byla dále převedena na OKD, Mining, a.s. Bytové hospodářství bylo převedeno do RPG RE Residential, s.r.o. V roce 2006 došlo ke změně názvu Společnosti z RPG RE Residential, s.r.o. na RPG Byty, s.r.o.

Hlavním předmětem činnosti společnosti RPG Byty, s.r.o. je správa a údržba nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem.

Jediným společníkem RPG Byty, s.r.o. do 11. září 2006 byla společnost KARBON INVEST, a.s. Od 11. září 2006 byla jediným společníkem RPG Byty, s.r.o. společnost RPG Industries SE. Společnost KARBON INVEST, a.s. byla zrušena z důvodu fúze KARBON INVEST, a.s. a společnosti Charles Capital, a.s. jako zanikajících společností do společnosti RPG Industries Public Limited, reg. č. 146906, se sídlem Megaro Neokleous, Arch. Makariou G 199, 30 30 Limassol, Kyperská republika, jako nástupnické společnosti. Ode dne 23.12.2008 je vlastníkem společnosti RPG Property B.V., Jachthavenweg 109h, 1081 M, Amsterdam, Nizozemí, která je vlastněna společností RPG Industries Public Limited prostřednictvím společnosti BXR Real Estate B.V.

Statutárním auditorem OKD, a.s. a následně RPG Byty, s.r.o. byla po celé ověřované období společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

## Závazek dle odst. 7.6 (a) smlouvy

Při hodnocení splnění podmínky řádné správy a údržby bytového fondu jsme vyšli z nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydaly vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek ze dne 19.5.2004.

Nájmy bytů bytového fondu jsou upraveny třemi typy nájemních smluv, a to smlouvou o nájmu bytu na dobu určitou, smlouvou o nájmu na dobu určitou s automatickou prodloužením a smlouvou o nájmu bytu na dobu neurčitou. Smlouvy jsou uzavírány v souladu s legislativou a za obvyklých podmínek.

Účetnictví bytového fondu je vedeno po celou dobu omezení v programu SAP/R3. K evidenci majetku, nájemníků, plateb za nájemné a služby je používán program SMIS. Bytové hospodářství je sledováno odděleně od ostatních činností. Vyúčtování služeb spojených s bydlením je prováděno podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 477/2006 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb.

K vymáhání pohledávek Společnost využívá interní útvar právních služeb, interní inkasní středisko i externí právní kanceláře. K 30.4.2009 eviduje RPG Byty, s.r.o. pohledávky za nájemné po splatnosti vůči 4.504 nájemníkům celkem ve výši 55.247 tis. Kč.

Komunikace s nájemníky probíhá prostřednictvím klientských center, zákaznické linky, havarijní linky, časopisu Bydlíme a internetových stránek [www.rpgbyty.cz](http://www.rpgbyty.cz).

Struktura domů a bytů ke dni 1.5.2009

| Typ domu      | Počet bytových domů | Kategorie bytů |              |              |            | Celkem bytů   |
|---------------|---------------------|----------------|--------------|--------------|------------|---------------|
|               |                     | I.             | II.          | III.         | IV.        |               |
| Panelový      | 804                 | 14 219         | 25           | 0            | 0          | 14 244        |
| Zděný         | 3 405               | 22 241         | 4 502        | 803          | 566        | 28 112        |
| Jiný          | 10                  | 36             | 7            | 0            | 0          | 43            |
| Dřevěný       | 1 048               | 138            | 1 092        | 243          | 5          | 1 478         |
| <b>Celkem</b> | <b>5 267</b>        | <b>36 634</b>  | <b>5 626</b> | <b>1 046</b> | <b>571</b> | <b>43 877</b> |

Bytové domy pochází zejména z 50. let minulého století. V předcházejících letech nebyly prováděny téměř žádné opravy významnějšího charakteru a k 1.11.2004 byl bytový fond ve velmi špatném stavu.

Běžnou i havarijní údržbu zajišťuje Útvar technické správy RPG Byty, s.r.o. Rozsáhlejší opravy a investiční akce jsou zabezpečovány prostřednictvím RPG Služby, s.r.o. Revize zařízení domů určené právními předpisy jsou zabezpečeny a prováděny.

O nutnosti zajištění běžné či havarijní údržby může nájemce informovat RPG Byty, s.r.o. Pracovníci Útvaru technické správy také provádí pravidelnou kontrolu stavu bytového fondu. Plán na provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukcí či modernizací bytového fondu je vyhotovován a každoročně aktualizován.

Při provádění oprav a rekonstrukcí je postupováno podle následujících priorit:

- 1) Splnění zákonných požadavků a zajištění bezpečného užívání bytů
- 2) Havarijní opravy, odstraňování poruch
- 3) Opravy běžných závad v užívaných bytech a závad v bytových domech
- 4) Plánované opravy a investice většího rozsahu (jmenovité akce)
- 5) Investiční programy (komplexní rekonstrukce, okna, estetizace atd.)

V letech 2004 - 2006 průměrné měsíční nájemné činilo méně než 20 Kč/m<sup>2</sup>. Tato výše neumožňovala regeneraci bytového fondu. Po provedení deregulace nájemného v souladu se *zákonem č. 107/2006 Sb.* objem oprav výrazně vzrostl. V roce 2009 průměrné měsíční nájemné představuje 30,7 Kč/m<sup>2</sup>.

Během Doby omezení byly provedeny následující opravy a investice:

- výměna či oprava oken u 8.400 bytových jednotek,
- zateplení fasád u více než 300 bytových domů,
- estetizace společných prostor u více než 13.700 bytových jednotek,
- oprava balkonů u 5.600 bytových jednotek,
- oprava střech bytových domů zahrnujících 8.600 bytových jednotek.

Společnost RPG Byty, s.r.o. předpokládá zlepšování bytového fondu i v následujících letech. Po dokončení investičního plánu pro rok 2010 - 2012 bude:

- uskutečněna výměna starých oken za nová u 21.200 bytových jednotek,
- opraveny fasády domů obsahující 8.100 bytových jednotek,
- provedena estetizace společných prostor u 32.980 bytových jednotek,
- uskutečněna oprava balkonů u 9.400 bytových jednotek,
- provedena oprava střech u 12.400 bytových jednotek.

Příjmy z čistého nájemného jsou přibližně z 80 % investovány do oprav a investic bytového fondu. Za období od ledna 2005 do dubna 2009 bylo vynaloženo v přepočtu 60 tis. Kč na jednu bytovou jednotku. Vynaložené prostředky na opravy jsou rovnoměrně rozloženy mezi všechny oblasti klientských center.

Společnost RPG Byty, s.r.o. vede od dubna 2007 evidenci stížností. Za období od dubna 2007 do května 2009 Společnost obdržela 2.026 stížností. Stížnosti se obvykle týkají špatného stavu bytového fondu, nekvalitně provedených oprav a neřešení nahlášených závad. Všechny stížnosti jsou průběžně řešeny pracovníky RPG Byty, s.r.o.

#### **Při ověření závazku dle odst. 7.6 (a) smlouvy jsme zjistili tyto nedostatky:**

Seznam stížností Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, zaslaných ve formě fotografií, uvádíme v příloze č. 1 této zprávy včetně vyjádření pracovníků RPG Byty, s.r.o. Blíže specifikované připomínky Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ včetně našeho vyjádření jsou uvedeny v příloze č. 2 této zprávy.

Některé uvedené stížnosti nájemníků považujeme za oprávněné.

Při hodnocení činnosti zákaznické linky byla zjištěna nedostatečná kapacita pro přijímání telefonních hovorů. V měsících březen a duben 2009, kdy byl zaznamenán mimořádně velký počet volajících z důvodu končící Doby omezení, bylo zodpovězeno méně než 50 % hovorů. V návaznosti na tuto skutečnost Společnost přijala opatření ke zvýšení obslužnosti zákaznické linky.

Na základě provedené analýzy stížností a z toho vyplývajících doby řešení běžné údržby považujeme počet 23 techniků Útvaru technické správy za nízký. Přijetí nových techniků by však bylo spojeno se zvýšením nákladů na správu, čímž by došlo ke snížení disponibilních prostředků na provádění oprav a udržování.

Při pravidelných revizích byly Společností zjištěny ve větší míře závady na elektrických zařízeních a chybějící či nefunkční hasební prostředky. Závady na elektrických zařízeních jsou následně odstraňovány. Přestože Společnost průběžně řeší nedostatky v oblasti požární ochrany, dodržování legislativních požadavků představuje dlouhodobý problém, protože dochází často k poškození nebo zcizování vybavení nájemníky.

Při prohlídce vybraných bytových domů jsme rovněž zjistili nedodržování domovního řádu a jejich poškození ze strany nájemníků.

Předložené stížnosti nájemníků obsahují fotodokumentaci, která ukazuje, že rampouchy vznikající na bytových domech a balkonech nejsou vždy včas odstraňovány.

**Podle našeho názoru nedošlo k porušení závazku vyplýajícího ze smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004, odst. 7.6 (a).**

## Závazek dle odst. 7.6 (b) smlouvy

K zjištění neziskovosti středisek bytového hospodářství byla každoročně sestavena rozvojová bilance.

Rozvojová bilance za období od 1.11.2004 do 1.5.2009

| ř.       | Ukazatel                            | 11-12/2004     | 2005           | 2006           | 2007           | 2008            | 1-4/2009       | Celkem          |
|----------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>A</b> | <b>Zdroje celkem</b>                | <b>-599</b>    | <b>142 028</b> | <b>95 189</b>  | <b>41 435</b>  | <b>57 297</b>   | <b>-7 578</b>  | <b>327 772</b>  |
| A.1      | Hospodářský výsledek bytového fondu | -23 380        | -23 797        | -57 881        | -107 907       | -82 285         | -42 981        | -338 231        |
| A.2      | Odpisy investičního majetku         | 21 638         | 130 431        | 132 911        | 134 254        | 138 069         | 47 687         | 604 990         |
| A.3      | Bankovní úvěry                      |                |                |                |                |                 |                | 0               |
| A.4      | Ostatní                             | 1 143          | 35 394         | 20 159         | 15 088         | 1 513           | -12 284        | 61 013          |
| <b>B</b> | <b>Potřeby celkem</b>               | <b>47 919</b>  | <b>144 805</b> | <b>126 506</b> | <b>119 144</b> | <b>179 185</b>  | <b>59 775</b>  | <b>677 334</b>  |
| B.1      | Investice                           | 44 531         | 123 685        | 105 386        | 98 024         | 158 065         | 52 735         | 582 426         |
| B.2      | Splátky investičních úvěrů          | 3 388          | 21 120         | 21 120         | 21 120         | 21 120          | 7 040          | 94 908          |
| B.3      | Ostatní                             |                |                |                |                |                 |                | 0               |
|          | <b>Saldo</b>                        | <b>-48 518</b> | <b>-2 777</b>  | <b>-31 317</b> | <b>-77 709</b> | <b>-121 888</b> | <b>-67 353</b> | <b>-349 562</b> |

Rozvojová bilance byla vytvořena na základě dohody mezi Ministerstvem financí a KARBON INVEST, a. s. v roce 2004. Výsledné saldo rozvojové bilance zohledňuje nejen náklady a výnosy bytového střediska, ale i některé další příjmy a výdaje bez ohledu na jejich dopad do hospodářského výsledku. Do 31.12.2005 byly údaje do rozvojové bilance přebírány z účetnictví OKD, a.s. a od 1.1.2006 z účetnictví RPG Byty, s.r.o.

Hospodářský výsledek je převzat z účetnictví z výsledovky bytového hospodářství. Tato výsledovka obsahuje nejen náklady a výnosy externí, ale i vnitropodnikové. Za celou Dobu omezení Společnost vykázala účetní ztrátu z bytového hospodářství ve výši 338 mil. Kč. Ztráta byla vykázána v každém roce.

Úpravou na ř. A.2 byl hospodářský výsledek zvýšen o odpisy, které nejsou peněžním výdajem. Řádek A.4 Ostatní obsahuje dotace na úroky z úvěru na opravy panelových domů a změnu stavu opravných položek k pohledávkám, které nejsou obsaženy v hospodářském výsledku Bytového hospodářství.

Ve sledovaném období byly provedeny investice v celkové výši 582 mil. Kč. Provedené investice představují technické zhodnocení bytových domů a bytových jednotek, např. pořízení nových výtahů a termoregulace.

Ř. B.2 Splátky investičních úvěrů obsahuje splátky úvěru na modernizaci a regeneraci panelových domů, které Společnost čerpala na základě dvou smluv o úvěru uzavřených mezi Českou spořitelnou, a.s. a OKD, a.s. dne 7.12.2001. Roční splátky úvěrů činily 21 mil. Kč.

V jednotlivých letech Doby omezení rozvojová bilance byla vždy negativní. Za celé sledované období činí celkové saldo -350 mil. Kč.

**Při ověření závazku dle odst. 7.6 (b) smlouvy jsme zjistili tyto nedostatky:**

| Ukazatel                                               | 11-12/2004     | 2005          | 2006           | 2007           | 2008            | 1-4/2009       | Celkem          |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>Saldo původní</b>                                   | <b>-48 518</b> | <b>-2 777</b> | <b>-31 317</b> | <b>-77 709</b> | <b>-121 888</b> | <b>-67 353</b> | <b>-349 562</b> |
| 1. Nesprávná alokace nákladů na opravy a udržování     | 584            |               |                |                | 1 106           |                | 1 690           |
| 2. Nesprávné účtování v průběhu roku                   | 1 518          | -584          | 584            | 394            | -374            |                | 1 538           |
| 3. Položky zaúčtované v rámci roční účetní uzávěrky    | -463           | -2 003        | 13             | 473            |                 |                | -1 980          |
| 4. Nevyloučená marže při převodu nákladů mezi divizemi |                |               | 3 214          |                |                 |                | 3 214           |
| <b>Zjištění celkem</b>                                 | <b>1 639</b>   | <b>-2 587</b> | <b>3 811</b>   | <b>867</b>     | <b>732</b>      | <b>0</b>       | <b>4 462</b>    |
| <b>Saldo po úpravě</b>                                 | <b>-46 879</b> | <b>-5 364</b> | <b>-27 506</b> | <b>-76 842</b> | <b>-121 156</b> | <b>-67 353</b> | <b>-345 100</b> |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

1. Nesprávná alokace nákladů na opravy a udržování

Při ověření účtování nákladů na opravy a udržování byly v některých obdobích zjištěny nedostatky v souvislosti s alokací nákladů na bytové a nebytové prostory, a to v případech, kdy byly prováděny generální nebo částečné opravy u objektů, které obsahují podíl nebytových prostor.

2. Nedostatky při účtování položek v průběhu účetního období

V průběhu ověřovaného období byly zjištěny nedostatky v přiřazení transakcí jednotlivým střediskům a v souvislosti s tím k chybné alokaci nákladů mezi bytové a nebytové hospodářství.

Dále docházelo k nesprávnému účtování nákladů z hlediska věcné a časové souvislosti, a to zejména v oblasti tvorby a rušení dohadných položek na nevyfakturované dodávky a v oblasti časového rozlišení nákladů (např. úroky z úvěru a daň z nemovitostí). Tyto transakce byly zaúčtovány do nesprávného období.

3. Nedostatky při doúčtování položek v rámci roční účetní uzávěrky

Společné náklady (správní režie), které nelze jednoznačně přiřadit bytovému hospodářství, jsou rozpočítávány na jednotlivé činnosti poměrným způsobem podle alokačního klíče.

Vzhledem k tomu, že termín sestavení rozvojové bilance a jejího předložení Ministerstvu financí předcházela v jednotlivých letech termínu roční účetní uzávěrky, došlo v některých letech k doúčtování položek, které měly být zohledněny v rozvojové bilanci.

Dále v roce 2005 částka 2 mil. Kč představuje chybu v alokaci společných nákladů na bytové hospodářství.

#### 4. Marže aplikovaná při převodech vnitropodnikových nákladů

Od poloviny roku 2006 jsou vnitropodnikové náklady navyšovány o marži 3,5%. Tato marže by neměla ovlivňovat výsledek hospodaření vstupující do rozvojové bilance. Pro sestavení rozvojové bilance za rok 2006 nebyl výsledek hospodaření o tuto marži upraven. Z důvodu neprovedení úpravy výsledku hospodaření o marži v roce 2006 jsou náklady vyšší o 3.214 tis. Kč.

#### Shrnutí zjištění

Naše zjištění uvedené výše v ověřovaném vzorku několika tisíců transakcí byla posouzena a extrapolována na celou populaci na základě statistické metody. Všechny takto extrapolované rozdíly byly následně posouzeny z hlediska celkového dopadu na výsledné saldo rozvojové bilance.

Podle našeho názoru na základě posouzení zjištěných chyb a nedostatků a jejich celkového dopadu na výsledné saldo rozvojové bilance nebyla podmínka neziskovosti bytového hospodářství v jednotlivých letech porušena. Celková zjištění ve výši +4.462 tis. Kč znamenají snížení záporného salda rozvojové bilance z -349.562 tis. Kč na -345.100 tis. Kč.

Od roku 2006 je vrcholové vedení skupiny RPG, které také řídí bytové hospodářství, zaměstnáno ve společnosti RPG RE Management, s.r.o. Společnost RPG RE Management, s.r.o. přefakturovává poměrnou část nákladů spojených s řízením bytového hospodářství na RPG Byty, s.r.o. V dubnu 2008 společnost RPG RE Management, s.r.o. vyplatila vedení mimořádné odměny. Přestože nezpochybňujeme oprávněnost ani výši vyplacených odměn, posoudili jsme jejich dopad do výsledného salda rozvojové bilance a podmínka neziskovosti v roce 2008 zůstává splněna i po vyloučení těchto odměn.

**Podle našeho názoru nedošlo k porušení závazku vyplývajícího ze smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004, odst. 7.6 (b).**

## Závazek dle odst. 7.6 (c) smlouvy

Změna stavu bytového fondu za období od 1.11.2004 do 1.5.2009

| Obec          | Stav k 1.11.2004 |                  | Přírůstky  |                  | Úbytky     |                  | Stav k 1.5.2009 |                  |
|---------------|------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|-----------------|------------------|
|               | počet domů       | počet byt. jedn. | počet domů | počet byt. jedn. | počet domů | počet byt. jedn. | počet domů      | počet byt. jedn. |
| Karviná       | 1 777            | 11 690           | 2          | 2                | 287        | 539              | 1 492           | 11 153           |
| Havířov       | 1 585            | 13 952           | 6          | 12               | 15         | 40               | 1 576           | 13 924           |
| Ostrava       | 1 597            | 9 229            | 3          | 13               | 31         | 160              | 1 569           | 9 082            |
| Poruba        | 630              | 9 695            | 0          | 23               | 0          | 0                | 630             | 9 718            |
| <b>Celkem</b> | <b>5 589</b>     | <b>44 566</b>    | <b>11</b>  | <b>50</b>        | <b>333</b> | <b>739</b>       | <b>5 267</b>    | <b>43 877</b>    |

Během období od 1.11.2004 do 1.5.2009 došlo k úbytkům a přírůstkům v bytovém fondu z důvodu prodeje, demolice, bezúplatných převodů a slučování bytových jednotek. V průběhu této doby celkové přírůstky bytových jednotek činily 50 a celkově ubylo 739 bytových jednotek.

Během Doby omezení došlo k převodu vlastnických práv k bytovým domům, což představuje 255 bytových jednotek. Podíl prodaných bytových jednotek činí 0,57 %. Třetím osobám bylo převedeno celkem pět budov obsahujících 54 bytových jednotek a finské domky představující 46 bytových jednotek. Nájemníkům byly prodávány pouze finské domky zahrnující 155 bytových jednotek.

Kupní smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a prodejní cena vycházela z posudku znalce. Před převodem vlastnického práva na třetí osoby byly vždy předmětné nemovitosti nabídnuty k odkupu stávajícímu nájemníkovi.

**Podle našeho názoru nedošlo k porušení závazku vyplývajícího ze smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004, odst. 7.6 (c).**

### **III. Rozsah prací a omezení**

Rozsah a podmínky naší práce byly stanoveny mandátní smlouvou ze dne 20.8.2009 uzavřenou mezi ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí a BDO Prima Audit s.r.o., podepsanou Ing. Tomášem Uvírou za ČESKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo financí a Ing. Ladislavem Novákem a Ing. Vlastimilem Hokrem, CSc. za BDO Prima Audit s.r.o.

V průběhu zakázky jsme provedli šetření bodů uvedených v kapitole I. této zprávy.

Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy upravujícími audit dodržování smluvních podmínek. Tato zpráva se nezabývá a tudíž nezahrnuje provedení auditu statutární účetní závěrky. Kromě závěrů uvedených v této zprávě nevydáváme žádný jiný výrok týkající se správnosti finančních informací a v této souvislosti nemůžeme podat ani žádná další ujištění.

Informace uvedené v této zprávě spoléhají na pravdomluvnost dotazovaných svědků a na správnost a úplnost prostudované dokumentace. Obdržené informace jsme ale prověřili z hlediska jejich průkaznosti a jejich vzájemné provázanosti. V odůvodněných případech jsme požadovali další vysvětlení a podpůrnou dokumentaci.

Naše šetření bylo limitováno skutečností, že ověření proběhlo v měsících srpen až říjen 2009 zpětně za celou dobu omezení, tj. od 1.11.2004 do 1.5.2009. Vzhledem k odchodu některých pracovníků ze Společnosti a provedeným organizačním změnám ověření podmínky řádné správy a údržby bytového fondu v prvních letech trvání závazků bylo méně spolehlivé. Přesto se domníváme, že se podařilo zachytit všechny významné skutečnosti probíhající ve Společnosti.

Neprovedli jsme ověření klasifikace nákladů mezi opravy a investice, a to vzhledem k tomu, že případná chyba nemá vliv na výsledné saldo rozvojové bilance.

Nevyjadřujeme se k metodice nastavení rozvojové bilance pro hodnocení neziskovosti, která byla vytvořena na základě dohody mezi Ministerstvem financí a KARBON INVEST, a. s. v roce 2004.

## **IV. Použité metody**

Metody použité k provádění auditu jsme zvolili tak, aby vyhovovaly cílům tohoto auditu.

Audit plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE byl zaměřen na získání co nejvěrnějších informací týkajících se dodržení podmínek čl. 7.6 Zachování bytového fondu smlouvy mezi KARBON INVEST, a.s. a Fondem národního majetku České republiky smlouvu o prodeji akcií OKD, a.s. ze dne 16. září 2004.

Provedli jsme řadu analytických procedur, vznesli mnoho dotazů, které byly pro úspěšné dokončení potřebné. Vybrané položky nákladů jsme ověřili na účetní doklady. Výsledky těchto procedur jsme vyhodnotili.

Uskutečnili jsme podrobné rozhovory s těmito osobami:

- Anton Aksic, jednatel RPG Byty, s.r.o.
- Petr Skrla, jednatel RPG Byty, s.r.o.
- Martin Ráž, finanční ředitel skupiny RPG Real Estate
- Pavel Klimeš, člen dozorčí rady RPG Byty, s.r.o.

a dále zejména s těmito zaměstnanci:

- Ekonomická ředitelka RPG Byty, s.r.o.
- Group Financial Manager RPG RE Management, s.r.o.
- Vedoucí útvaru controlling a NP RPG Byty, s.r.o.
- Ředitel správy majetku RPG Byty, s.r.o.

V rámci auditu jsme se zabývali rovněž i stížnostmi jednotlivých nájemníků a dále stížnostmi Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, které jsme obdrželi od Ministerstva financí.

## **Výběr vzorku položek pro ověření Závazku dle odst. 7.6 (b) smlouvy**

Postup práce:

1. Stanovení materiality
2. Výběr účtů, které byly předmětem ověření
3. Výpočet rozsahu vzorku a výběr vzorku

### 1. Stanovení materiality

Materialitu byla stanovena jako 1 % z účtu 602 Nájemné za bytové hospodářství. Materialita byla vypočtena pro každý rok individuálně a v jednotlivých letech byla proto odlišná.

Odlišně bylo postupováno pouze v roce 2005, kdy byla materialita stanovena jako 0,5 % z účtu 602 Nájemné za bytové hospodářství. Nižší materialita v tomto roce byla zvolena z důvodu nízké hodnoty salda rozvojové bilance.

### 2. Výběr účtů, které byly předmětem ověření

Vzorky byly vybrány minimálně ze syntetických účtů, pokud zůstatek syntetického účtu byl vyšší než stanovená materialita.

Vzorky položek byly vybrány i z dalších účtů, pokud jsme to považovali za nutné pro provedení této zakázky.

### 3. Výpočet rozsahu vzorku a výběr vzorku

Při výběru vzorku jsme postupovali v souladu s BDO Audit Manual. Výběr vzorku z vybraných syntetických účtů byl proveden následovně:

1. Stanovení požadovaného ujištění
2. Odhad počtu chyb ve vzorku
3. Určení faktoru ujištění
4. Určení maximální výše přípustné chyby
5. Určení klíčových položek
6. Výpočet rozsahu vzorku
7. Výběr vzorku

Maximální výše přípustné chyby byla stanovena jako 75 % materiality. Všechny položky z vybraných účtů nad tuto hranici (klíčové položky) byly ověřeny.

Ze souboru ostatních položek byla nejprve určena velikost vzorku.

Vzorec pro výpočet rozsahu vzorku:

$$\text{Velikost vzorku} = \frac{\text{Hodnota souboru v Kč} \times \text{Faktor ujištění}}{\text{Přípustná chyba v Kč}}$$

Položky pod hranicí klíčových položek byly rozděleny na dvě části podle jejich průměrné hodnoty. Z položek nad tímto průměrem bylo vybráno 70 % položek vzorku a z položek pod průměrem bylo vybráno zbývajících 30 % položek.

Výběr vzorku byl proveden náhodným výběrem v programu IDEA.

Minimální rozsah vzorku byl stanoven na úrovni 10 položek.

## V. Ověření dílčích podmínek smlouvy

### 1. Závazek dle odst. 7.6 (a) smlouvy

#### Popis závazku

7.6 (a) "Kupující se zavazuje zajistit, že Společnost po trvání Doby omezení bude řádně spravovat a udržívat bytový fond (budovy s byty, byty, samostatné bytové jednotky) ve vlastnictví Společnosti."

#### 1.1. Vymezení nezbytných procesů řádné správy a údržby

V současné době není zákonem vymezen seznam činností, které by přesně definovaly řádnou správu bytového fondu.

*Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník* v § 664 pouze uvádí, že pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržívat.

Za obvyklý stav bytového fondu je obecně považován jeho plynulý a bezporuchový provoz a správa. Stav bytového fondu by měl plně respektovat oprávněné zájmy a potřeby jednotlivých nájemců bytů.

K zajištění obvyklého stavu bytového fondu se v praxi vychází z *nařízení vlády č. 371/2004 Sb.* ze dne 19. května 2004, kterým se vydaly vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. V uvedených vzorových stanovách je v článku III. definována správa domu a další činnosti.

Při hodnocení splnění podmínky řádné správy a údržby bytového fondu jsme vyšli z tohoto nařízení vlády. Činnosti uvedené ve vzorových stanovách společenství vlastníků jednotek jsme upravili dle konkrétních podmínek v RPG Byty, s.r.o. (dříve OKD, a.s.).

S přihlédnutím ke zmíněnému nařízení vlády za nezbytné činnosti vedoucí k řádné správě a údržbě bytového fondu považujeme následující:

#### Právní činnosti:

- uzavírání nájemních smluv

#### Ekonomické činnosti:

- vedení účetnictví bytového fondu
- vedení evidence nájemců bytových prostor
- předpis nájemného a služeb spojených s bydlením, roční vyúčtování služeb spojených s bydlením a kontrola úhrad nájemného
- vymáhání nedoplatků
- zajištění komunikace s nájemci

**Technické a provozní:**

- vedení evidence o stavebně - technickém stavu bytového fondu
- zajištění běžné a havarijní údržby domů a bytů
- zabezpečování revize zařízení domů určených platnými předpisy a odstraňování závad vyplývajících z revizních zpráv
- návrh, objednávání, přejímání a kontrola oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení
- zpracování plánu na provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukcí či modernizací bytového fondu

**1.2. Ověření nezbytných procesů řádné správy a údržby****1.2.1. Právní činnosti****1.2.1.1. Uzavírání nájemních smluv**

Proces uzavírání nájemních smluv je od roku 2006 podrobně upraven v příloze č. 1 ke *Směrnici č. 10/2006 ředitele Divize Správa majetku RPG Byty, s.r.o. - Zásady a postupy práce pro správce domovního fondu*. V předcházejících letech byl tento proces upraven prostřednictvím *Zásad a postupů práce pro správce domovního fondu k realizaci vydaných společností OKD, a.s. dne 20.8.2001*.

Proces uzavírání nájemních smluv je detailně upraven formou vývojových diagramů, které upravují evidenci obecných požadavků, řešení poptávky na byt a nabídku volných bytů.

Nájmy bytů bytového fondu jsou upraveny třemi typy nájemních smluv, a to smlouvou o nájmu bytu na dobu určitou, smlouvou o nájmu bytu na dobu určitou s automatickou prodloužením a smlouvou o nájmu bytu na dobu neurčitou. První dva typy smluv byly ve sledovaném období uzavírány nejčastěji.

Od konce roku 2008 je zaveden proces prověřování bonity potencionálních nájemníků, a to zejména kvůli probíhající finanční krizi a riziku zhoršení platební morálky. Tento proces prověření se řídí podle *Standardů prověřování zájemců o pronájem* vydaných společností RPG Byty, s.r.o. Obecným pravidlem bonity je, že náklady na bydlení by neměly přesáhnout 40 % celkových příjmů domácnosti žadatele. V uvedeném standardu je dále rozveden systém individuálního prověření zájemce dle segmentů, které jsou členěny na zaměstnance, OSVČ, studenty, důchodce a ženy na mateřské dovolené. Aby se předešlo případnému uzavření nové nájemní smlouvy s příbuznými či osobami žijícími ve společné domácnosti s nájemcem, který obdržel výpověď z nájmu bytu pro neplacení nájemného, je vedena evidence o příbuzných a osobách žijících s nájemcem ve společné domácnosti. Pokud po prověření zájemce nesplní daná kritéria k nájmu požadovaného bytu, hledají se řešení jiná např. menší byt, jiná lokalita apod.

Do roku 2008 rozhodovala o uzavření nájemní smlouvy Bytová komise. V současnosti je uzavírání smluv v kompetenci Obchodního oddělení, přičemž jsou uzavírány pouze smlouvy na dobu určitou s tržním nájemným.

Ověřili jsme uplatňované vzory smluv o nájmu bytu. Smlouvy jsou uzavírány v souladu s platnou legislativou a za obvyklých podmínek.

## **1.2.2. Ekonomické činnosti**

### **1.2.2.1. Vedení účetnictví bytového fondu**

Účetnictví bytového fondu je vedeno po celou Dobu omezení, tj. v období od 1.11.2004 do 1.5.2009, v programu SAP/R3. V případě legislativních změn je tento program pravidelně aktualizován. Každoročně je prováděna inventarizace účtového rozvrhu.

Evidence majetku, nájemníků, plateb za nájemné a služby a ročního vyúčtování je vedena v programu SMIS. Tento program je využíván po celou Dobu omezení. Údaje z programu SMIS jsou pravidelně převáděny a zaúčtovány do programu SAP/R3.

Bytové hospodářství bylo sledováno odděleně od ostatních činností Společnosti, tj. v rámci samostatných nákladových středisek. Nákladová střediska jsou specifikována v interním předpisu, který byl pravidelně aktualizován. Společné náklady a výnosy byly rozdělovány na střediska poměrným způsobem podle stanoveného alokačního klíče, který je popsán v kapitole 2. Závazek dle odst. 7.6 (b) smlouvy.

Účetním obdobím je kalendářní rok. Účetní závěrka Společnosti byla každoročně ověřována auditorskou společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., s výrokem bez výhrad. Ověření období leden - duben 2009 bude předmětem auditu účetní závěrky k 31.12.2009.

Pro oddělené sledování transakcí bytového hospodářství považujeme systém evidence a nastavení účetnictví Společnosti za dostatečné.

### **1.2.2.2. Vedení evidence nájemců bytových prostor**

Evidence nájemců bytových prostor a uživatelů nebytových prostor je vedena v programu SMIS, který vytvořila společnost OKD, a.s. Uvedený software obsahuje samostatný modul pro evidenci nájemců. V tomto modulu jsou uvedeny tyto informace:

- jméno nájemce a další identifikační údaje
- způsob nabytí bytu
- typ nájemného
- datum uzavření smlouvy o nájmu
- jména spolunájemníků
- název a adresa zaměstnavatele
- rozpočet ploch místností bytu a technické parametry bytu
- výše nájemného a služeb spojených s užíváním bytu
- evidence plateb za nájemné a služby a kauce
- vybavení bytu a informace o případném technickém zhodnocení
- zda byla podána výpověď z nájmu
- a další

Evidence nájemců obsahuje informace o současných nájemcích i nájemcích dřívějších. Tato evidence je rovněž využívána při prověřování potencionálních nájemců.

Souhrnným výstupem z evidence nájemců je evidenční list.

Evidence nájemců je aktualizována zejména prostřednictvím klientských center. Více viz bod 1.2.2.5. Zajištění komunikace s nájemci. Po provedení změny nájemce vždy obdrží aktualizovaný evidenční list k odsouhlasení údajů.

Byly nám předloženy výstupy z modulu pro evidenci nájemců a evidenční listy. K předloženým výstupům nemáme připomínky, dokumenty obsahují nezbytné náležitosti a další doplňující údaje.

### **1.2.2.3. Předpis nájemného a služeb spojených s bydlením, roční vyúčtování služeb spojených s bydlením a kontrola úhrad nájemného**

Předpis nájemného a služeb spojených s užíváním bytu je podrobně uveden na evidenčním listu nájemce, který je v případě změn jednotlivým nájemníkům zasílán.

Výše nájemného je stanovena na základě uzavřené smlouvy o nájmu. Výše záloh na služby spojené s užíváním bytu je stanovena podle vyúčtování služeb spojených s bydlením z předchozího zúčtovacího období.

Předmětem vyúčtování služeb spojených s bydlením jsou především dodávky tepla a TUV, vodné, stočné a osvětlení společných prostor. Nejvýznamnějšími dodavateli služeb jsou NWR Energy, Havířovská teplárenská společnost, Ostravské vodárny a kanalizace, Dalkia a ČEZ.

Termín vyúčtování služeb spojených s bydlením je vždy do dne 30.4. následujícího roku. Vyúčtování provádějí zaměstnanci administrativního centra v programu SMIS, modulu vyúčtování. Modul vyúčtování obsahuje rovněž kontrolní sestavy, na základě kterých je prováděn kontrolní přepočet vyúčtování.

Úhrada nájemného a služeb spojených s bydlením může probíhat v několika formách, a to příkazem k úhradě, přes SIPO, sporožirový účet, srážkou ze mzdy nebo úhradou do pokladny.

Každý den jsou v inkasním oddělení přijaté platby přiřazovány k předpisu nájmu v programu SMIS a následně nahrávány do programu SAP/R3.

Ověřili jsme způsob a postup vyúčtování služeb spojených s bydlením za jedno vybrané období a neshledali jsme významné nedostatky. Vyúčtování služeb je prováděno dle *vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 477/2006 Sb., o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst* a *vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele*.

#### **1.2.2.4. Vymáhání nedoplatků**

Společnost RPG Byty, s.r.o. považuje informace uvedené v kapitole Vymáhání nedoplatků za předmět obchodního tajemství. Plné znění kapitoly je z toho důvodu pro veřejnost znečitelněno a uvádíme pouze její obecný popis.

##### Obecný popis kapitoly

Kapitola Vymáhání nedoplatků obsahuje zejména proces vymáhání pohledávek a přehledy dlužného nájemného.

Po celou Dobu omezení, tj. v období od 1.11.2004 do 1.5.2009, se proces vymáhání nedoplatků neustále zdokonaloval.

Společnost vede evidenci dlužného nájemného a počty dlužníků. Dlužné nájemné má ve srovnání s minulým rokem rostoucí tendenci. Nejvyšší počet dlužníků eviduje oblast klientského centra Ostrava a nejvyšší dluh na osobu připadá na oblast klientského centra Poruba.

Nastavený systém vymáhání nedoplatků považujeme za vhodný.

K 30.4.2009 eviduje Společnost celkem 4.504 nájemníků s dlužným nájemným ve výši celkem 55.247 tis. Kč. V letech 2008 a 2009 vzniklo dlužné nájemné ve výši 41.504 tis. Kč, což odpovídá 75 % z celkového dlužného nájemného.

NEVEŘEJNÉ

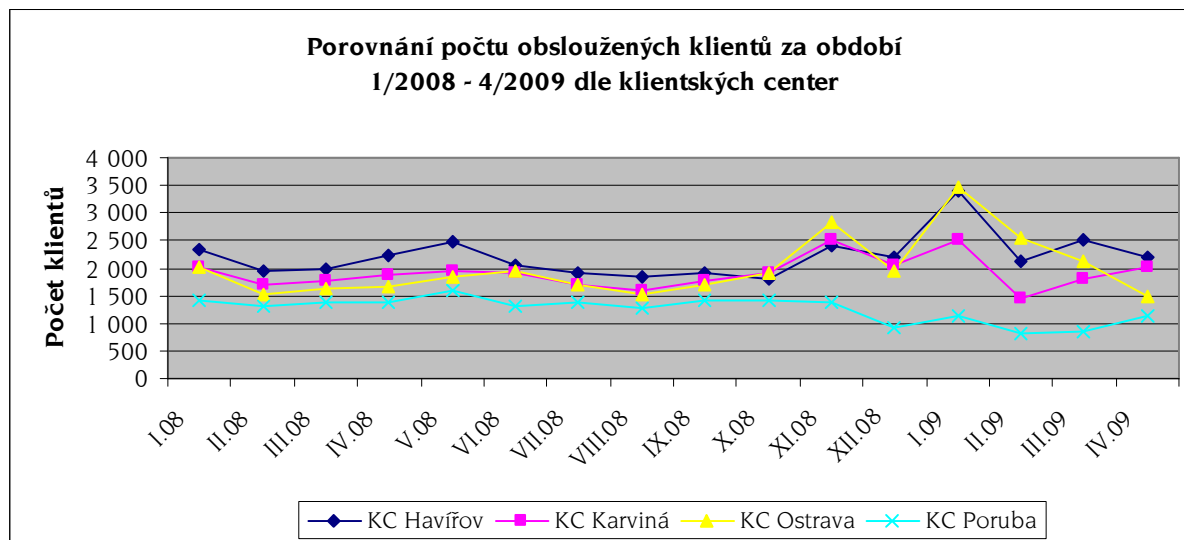
#### **1.2.2.5. Zajištění komunikace s nájemci**

Pro zajištění komunikace správce bytového fondu s nájemci je zřízeno několik komunikačních kanálů.

##### **Klientská centra**

Jedním z komunikačních kanálů jsou klientská centra. Klientská centra jsou v provozu po celou dobu omezení. Vyskytují se v Ostravě, Porubě, Karviné a Havířově. V klientských centrech pracuje v současné době celkem 17 administrativních pracovníků. Každé centrum má vlastní provozní dobu, je zde uplatňován přepážkový přístup a od počátku roku 2009 rovněž vyvolávací systém. V klientských centrech mohou nájemci hlásit například změny v počtu spolunájemníků, podat výpověď z nájmu bytu, zadat požadavek na výměnu bytu nebo změnu ve smlouvě o nájmu bytu či informovat se o možném postupu v konkrétní situaci. V klientských centrech je pro každého nájemce rovněž vedena tzv. „kapsa nájemce“, do které jsou ukládány veškeré změny spojené s nájmem bytu či stížnosti, žádosti, podněty a ostatní podání. Každý měsíc je tvořen report o činnosti klientských center, který je projednán

na schůzi vedení. Report obsahuje seznam aktuálních informací podávaných nájemníkům a údaje z provozu klientských center. Dále je v něm hodnocen počet obslužených klientů a od doby zavedení vyvolávacího systému rovněž průměrná čekací doba.



Pozn.: Návštěvnost klientských center byla sledována od roku 2008.

Průměrný počet obslužených klientů za měsíc připadající na jedno klientské centrum činí 1.840 klientů. Nejvíce klientů bylo měsíčně obsluženo v klientském centru Havířov, a to 2.210 zákazníků.

Zvýšený počet obslužených klientů v měsíci květnu 2008 byl způsoben dotazy k vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2007. Vyúčtování služeb má být nájemníkům každoročně zasíláno nejpozději k 30.4.

Ke zvýšení obslužnosti v měsíci říjnu 2008 vedlo rozeslání jednostranných oznámení o navýšení nájemného. Tato oznámení byla rozesílána do 30.9.2008.

V měsíci lednu 2009 došlo ke zvýšení obslužnosti z důvodu hlášení odečtu vodoměrů a rozeslání nových evidenčních listů. K tomuto zvýšení přispěly i reakce na distribuci časopisu Bydlíme.

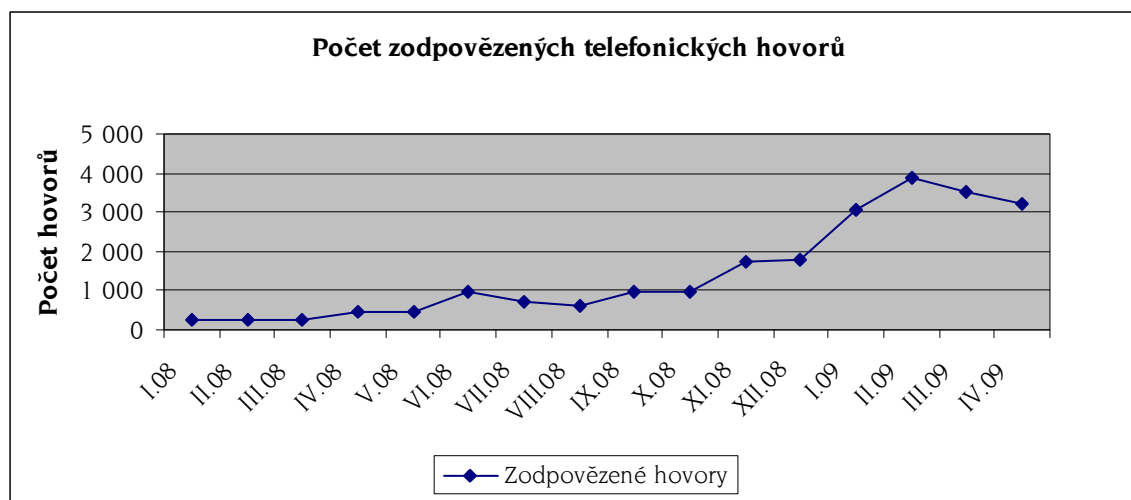
Průměrná čekací doba v klientském centru za období od 1/2009 do 4/2009 v [h:mm]

| Klientské centrum | Průměr |
|-------------------|--------|
| KC Havířov        | 0:25   |
| KC Karviná        | 0:16   |
| KC Ostrava        | 0:20   |
| KC Poruba         | 0:04   |

Od doby zavedení vyvolávacího systému, tj. od 1.1.2009, je vedena evidence průměrné čekací doby. Nejkratší čekací dobu v délce 4 minuty zaznamenalo klientské centrum Poruba a nejdelší klientské centrum Havířov, a to v délce 25 minut.

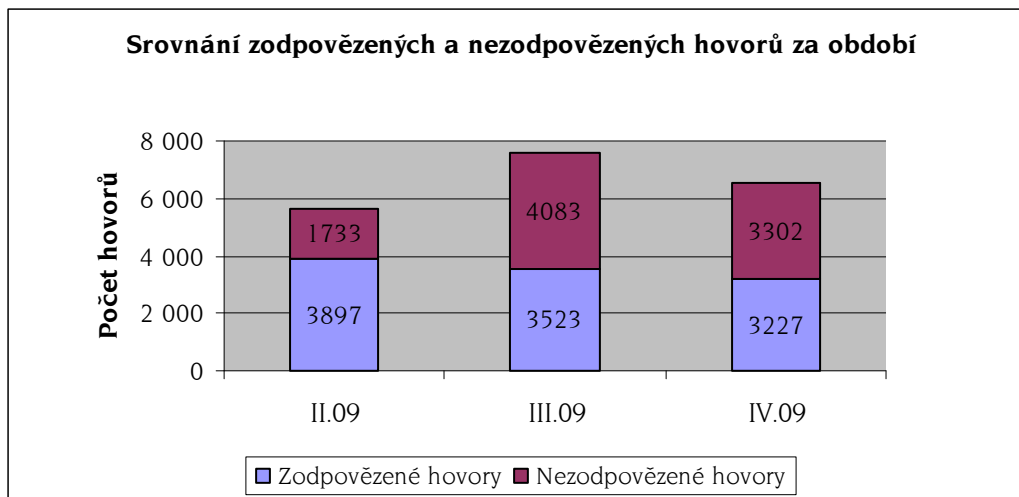
## Zákaznická linka

Druhým komunikačním kanálem je zákaznická linka. Zákaznickou linku v současné době obsluhuje 5 pracovníků. Zaměstnanci zákaznické linky vyřizují mimo telefonních dotazů i emailové dotazy. Nájemci se na ni mohou obracet zejména s obecnými dotazy, hlášením nutnosti oprav či výskytu poruch. Zákaznická linka funguje již dva roky. Veškeré hovory jsou zaznamenány do zásobníku požadavků, následně vyhodnocovány či předávány referentům technické správy k řešení. Každý měsíc je tvořen report o činnosti zákaznické linky, který je projednán na schůzi vedení. Report obsahuje porovnání celkového počtu zodpovězených požadavků za uplynulé měsíce, rozdělení dle druhu požadavků a vývoj obslužnosti zákaznické linky.



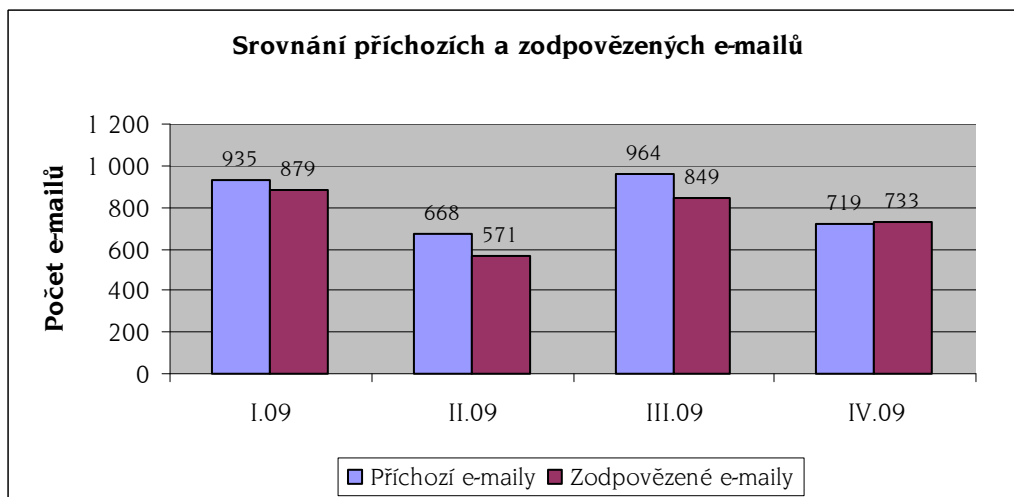
Využití zákaznické linky každoročně roste. Počet zodpovězených hovorů za měsíc leden 2008 činil 233 a za měsíc duben 2009 činil již 3.227 hovorů. Jak je z grafu patrné, od roku 2009 byl o zákaznickou linku zaznamenán zvýšený zájem.

V měsíci lednu 2009 došlo k personálnímu posílení zákaznické linky a k přijetí technických opatření za účelem zvyšování obslužnosti. Nájemci byli Společností rovněž v průběhu roku 2008 různými komunikačními kanály informováni o tom, že je možné intenzivněji využívat telefonickou formu komunikace.



Pozn.: Za předchozí měsíce evidence nezodpovězených hovorů nebyla vedena.

Spolu se zvýšeným zájmem využívání zákaznické linky klesala schopnost zodpovědět všechny hovory. V měsíci březnu i dubnu přesahuje počet nezodpovězených dotazů dotazy zodpovězené, je zodpovězeno méně než 50 % hovorů. V těchto dvou měsících bylo zvýšené množství volajících zapříčiněno ukončením Doby omezení a s tím spojenou obavou o pokračující stav. V souvislosti s tím se zvýšil také počet žádostí o odkup bytů. V návaznosti na zvýšení počtu volajících Společnost přijala opatření ke zvýšení obslužnosti zákaznické linky spočívající primárně v personálním posílení a v souvislosti s tím i ke zvýšení počtu dostupných linek. V srpnu a září 2009 se situace zlepšila a podíl nezodpovězených hovorů na celkovém počtu byl přibližně 14 %.



V případě e-mailové komunikace jsou zodpověděny vždy téměř všechny dotazy. Nezodpovězené dotazy jsou vyřizovány v následujícím měsíci.

### Havarijní linka

Pro odstraňování poruch a havárií v domech je zřízena havarijní linka s nepřetržitým provozem. Hlášení na havarijní linku jsou techniky havarijní služby vyhodnocována z hlediska závažnosti a priorit. Všechna hlášení jsou zaznamenávána na tzv. svodky

poruch. Na svodkách poruch je uveden čas přijetí hlášení, čas zahájení prací, čas odstranění či zajištění poruchy, lokalita, nájemník s telefonickým kontaktem, přesné místo poruchy, specifikace poruchy, realizující firma, číslo objednávky a poznámky. Havarijní linka i zákaznická linka jsou vzájemně propojeny a v případě, že nájemce využije nesprávnou linku, je přepojen či odkázán na jiný komunikační kanál.

Průměrné časy řešení havárie nahlášené na havarijní linku za období od 1/2009 do 4/2009 v [h:mm]

|                                          | 1/2009 | 2/2009 | 3/2009 | 4/2009 |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Průměrný čas dojezdu                     | 2:50   | 1:25   | 0:58   | 1:14   |
| Průměrná délka odstranění havárie        | 5:50   | 1:48   | 1:40   | 1:08   |
| Průměrná délka od nahlášení po zajištění | 6:37   | 3:13   | 2:58   | 2:26   |

## Časopis Bydlíme

Dalším z komunikačních kanálů je časopis Bydlíme. Tento časopis je vydáván čtvrtletně. Obsahuje informativní články, které se především týkají prevence neplacení nájemného, připomínání povinností nájemců, poskytování rad v oblasti bydlení, sdělování novinek, odpovědi na nejčastější dotazy nájemců a další. Uvedený časopis dále uvádí kontakty na zřízené komunikační kanály.

## Internet

Informace může nájemce získat rovněž i z internetové stránky [www.rpgbyty.cz](http://www.rpgbyty.cz), kde jsou uvedeny aktuální informace, časopisy Bydlíme ve formátu .pdf, kontakty na další komunikační kanály, formuláře, odpovědi na nejčastější dotazy a další.

Veškeré podané stížnosti, podněty, žádosti a ostatní podání vyřizuje od roku 2007 Oddělení kontroly péče o nájemníky. V oddělení jsou zaměstnáni tři pracovníci. Dříve tuto činnost zastřešovala klientská centra. Činnost Oddělení kontroly péče o nájemníky je upravena *směnicí č. 2/2008*. Oddělení je povinno prošetřit veškeré skutečnosti uvedené v podání, shromáždit potřebný materiál, vyslechnout dotčené osoby, případně vyžádat si potřebná stanoviska a vyřídit daný podnět.

Komunikace s nájemci je zajištěna vhodnými typy komunikačních kanálů.

Ověřili jsme průměrný měsíční počet obslužených nájemníků a průměrnou čekací dobu v klientském centru. Provoz a kapacity klientského centra považujeme za dostatečné, avšak ve výjimečných případech může docházet k nepřiměřeným čekacím dobám.

Z analýzy počtu zodpovězených a nezodpovězených hovorů zákaznické linky, byla zjištěna nedostatečná kapacita pro přijímání telefonních hovorů. V měsících březen a duben 2009 bylo zodpovězeno méně než 50 % hovorů. V návaznosti na tuto skutečnost Společnost přijala opatření ke zvýšení obslužnosti zákaznické linky a v současnosti se počet nezodpovězených hovorů snižuje.

V měsíci lednu přesáhl průměrný čas dojezdu k místu havárie interně stanovenou reakční dobu.

Časopis Bydlíme a internetové stránky slouží především k podávání všeobecných informací a novinek.

### 1.2.3. Technické a provozní činnosti

#### 1.2.3.1. Vedení evidence o stavebně – technickém stavu bytového fondu

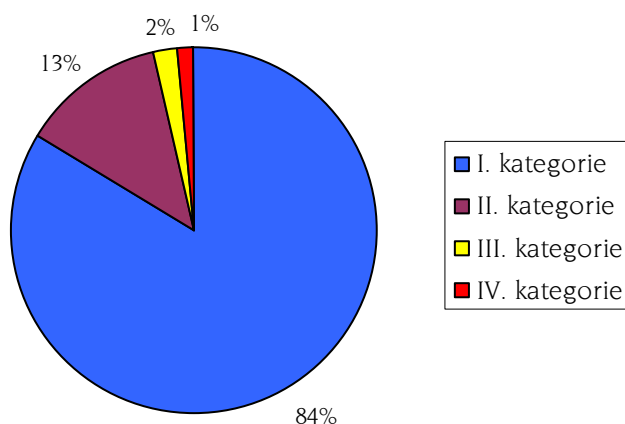
Evidence stavu majetku je vedena v programu SMIS.

Bytové domy jsou členěny podle typu na panelový, zděný, dřevěný a jiný a bytové jednotky dle kategorie. Ke každému domu je veden tzv. passport. Tento passport obsahuje stavebně – technické informace, např. plochu domu, rozměry domu, počet bytů, nebytové prostory, společné prostory, druhy krytin, klempířské prvky, komíny, fasády, podlahy, sklepy, okna, dveře, stropy, obklady stěn a stropů, tesařské a truhlářské konstrukce, zámečnické konstrukce, izolace, malby, nátěry, vodoinstalace, kanalizace, plynoinstalace, elektroinstalace, ústřední vytápění, revize aj. U každé položky je uveden rok pořízení, rok poslední opravy a poznámky.

Inventurní soupis domů a bytů podle typu domu ke dni 1.5.2009

| Typ domu      | Počet bytových domů | Kategorie bytů |              |              |            | Celkem bytů   |
|---------------|---------------------|----------------|--------------|--------------|------------|---------------|
|               |                     | I.             | II.          | III.         | IV.        |               |
| Panelový      | 804                 | 14 219         | 25           | 0            | 0          | 14 244        |
| Zděný         | 3 405               | 22 241         | 4 502        | 803          | 566        | 28 112        |
| Jiný          | 10                  | 36             | 7            | 0            | 0          | 43            |
| Dřevěný       | 1 048               | 138            | 1 092        | 243          | 5          | 1 478         |
| <b>Celkem</b> | <b>5 267</b>        | <b>36 634</b>  | <b>5 626</b> | <b>1 046</b> | <b>571</b> | <b>43 877</b> |

Členění bytových jednotek dle kategorií



Bytové portfolio tvoří z největší části zděné bytové domy. Z celkového počtu 43.877 bytových jednotek je 36.634, tj. 84 %, bytových jednotek první kategorie.

Inventurní soupis domů a bytů dle oblastí ke dni 1.5.2009

| Typ domu      | Karviná      |               | Havířov      |               | Ostrava      |              | Poruba     |              | Celkem       |               |
|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------------|
|               | domy         | byty          | domy         | byty          | domy         | byty         | domy       | byty         | domy         | byty          |
| Dřevěný       | 259          | 458           | 225          | 370           | 514          | 551          | 50         | 99           | 1 048        | 1 478         |
| Panelový      | 255          | 4 236         | 280          | 4 194         | 84           | 1 995        | 185        | 3 819        | 804          | 14 244        |
| Zděný         | 973          | 6 451         | 1 065        | 9 324         | 972          | 6 537        | 395        | 5 800        | 3 405        | 28 112        |
| Jiný          | 4            | 7             | 6            | 36            |              |              |            |              | 10           | 43            |
| <b>Celkem</b> | <b>1 491</b> | <b>11 152</b> | <b>1 576</b> | <b>13 924</b> | <b>1 570</b> | <b>9 083</b> | <b>630</b> | <b>9 718</b> | <b>5 267</b> | <b>43 877</b> |

Nejvíce bytových jednotek leží v oblasti Havířov. Dřevěné domy jsou nejvíce zastoupeny v oblasti Ostrava, panelové a zděné v oblasti Havířov.

Passporty bytových domů dokumentující stavebně – technický stav bytového fondu jsou podrobně zpracovány a aktualizovány Útvarem technické správy. K této evidenci nemáme významné připomínky.

#### 1.2.3.2. Zajištění běžné a havarijní údržby domů a bytů

Běžnou i havarijní údržbu zajišťuje Útvar technické správy RPG Byty, s.r.o. V uvedeném útvaru je v současné době zaměstnáno 23 techniků a 5 specialistů na volné byty. Bytové portfolio je rozděleno na 23 bytových obvodů a na každý obvod připadá jeden technik. Specialisté na volné byty se zabývají realizací oprav a renovací volných bytů.

Podle vyjádření RPG je počet specialistů na volné byty stanoven na základě rozsáhlosti a náročnosti činností, které musí být provedeny, tj. identifikace požadavku na opravu volného bytu, stanovení rozpočtu, zadání opravy, sledování a převzetí opravy, příprava podkladů pro Obchodní oddělení a další. Správa a údržba obsazených bytů představuje obsahově i časově jiný proces, neboť některé činnosti jsou zajišťovány externě.

O nutnosti zajištění běžné či havarijní údržby může nájemce informovat vlastníka prostřednictvím některého z vymezených komunikačních kanálů, a to zejména prostřednictvím zákaznické linky nebo havarijní linky.

Do Zásobníku požadavků, interního programu společnosti RPG Byty, s.r.o., jsou chronologicky zaznamenány všechny přijaté požadavky nájemníků. Tyto požadavky jsou následně zkontrolovány technikem, který rozhodne o dalším postupu. Ověřuje se, zda se jedná o havárii, o výměnu na náklady nájemce dle *nařízení vlády č. 258/1995 Sb.* či o běžnou opravu a údržbu hrazenou vlastníkem nemovitosti. V případě, že se jedná o výměnu na náklady nájemce, nájemce je poučen o *nařízení*

*vlády č. 258/1995 Sb.* a požadavek není dále šetřen. Do programu Helpdesk jsou dále zadány konkrétní požadavky na realizaci oprav a služeb technikem. Technik zde specifikuje požadavek včetně předpokládané výše rozpočtu, v systému je zaznamenávána historie a termíny realizace každého požadavku.

Dále dochází rovněž k pravidelné kontrole stavu bytového fondu. Zaměstnanci Útvaru technické správy kontrolují oblasti bytového fondu a posuzují blíží-li se nutnost oprav, jejich rozsáhlost a závažnost. Potřeby opravy či údržby zapisují do programu HelpDesk.

Vyhotovovány jsou rovněž technické a věcné posudky investic a velkých oprav, roční plány stavebních, technologických a strojních oprav, stavebních, technologických a strojních investic, služeb a demolic. Na základě těchto posudků pak nejčastěji dochází k opravám střech, balkonů, fasád, výtahů, oken, vodovodů a kanalizací, zdravotnických a dalších.

Měsíčně dochází ke zpracovávání údajů o plnění plánu investic, oprav, demolic a služeb za celý bytový fond.

Nastavení systému evidence požadavků, tj. systému Zásobníku požadavků a HelpDesku, pro evidenci a realizaci oprav a služeb považujeme za dostatečné.

Na základě provedené analýzy stížností a z toho vyplývající doby řešení běžné údržby považujeme počet techniků ve výši 23 za nízký. Přijetí nových techniků by však bylo spojeno se zvýšením nákladů na správu, čímž by došlo ke snížení disponibilních prostředků na provádění oprav a udržování.

#### **1.2.3.3. Zabezpečování revize zařízení domů určených platnými předpisy a odstraňování závad vyplývajících z revizních zpráv**

Pro evidenci revizí zařízení domů je používán program HelpDesk. V programu je vedena databáze objektů spolu s databází revizí určených právními předpisy. Každá sestava konkrétní revize obsahuje položkový seznam bytových domů včetně adres, uvedení bytového obvodu a data provedení poslední revize. Z každé provedené revize jsou uloženy zprávy a k tomu případné záznamy o odstranění závad z revizních zpráv.

Níže je uveden popis revizí, které jsou na bytovém fondu prováděny.

V souladu s *vyhláškou č. 111/1981 Sb.*, je prováděno čištění komínů. Čištění komínů je konáno 4x ročně.

Podle *ČSN č. 331500* je nutné provádět revize elektrických zařízení. Lhůta jejich kontroly je jedenkrát za 5 let. Při ověřování revizí bylo zjištěno, že elektrické zařízení v domech obsahuje v některých případech závady, které je pro řádný provoz zařízení

nutné odstranit. Ze záznamů o odstranění závad vyplynulo, že tyto závady jsou postupně odstraňovány.

Revize hromosvodů je prováděna podle *ČSN 33 1500 (34 1390)*, která stanovuje lhůtu pro provedení revize u objektů bez nebezpečí výbuchu (třída A) ve lhůtě pěti let. Při revizích byla převážná část hromosvodů schopná provozu a v případě zjištění nedostatků byly tyto nedostatky postupně odstraněny a vyhotoveny záznamy o odstranění závad.

Povinnost provádět revize a kontroly plynového zařízení určuje *vyhláška ČUBP č. 85/1978 Sb.* Termíny pro provádění revizí jsou stanoveny *ČSN 38 64 05*, a to v případě provozní revize plynového zařízení jedenkrát za 3 roky a v případě kontroly plynového zařízení jedenkrát ročně s výjimkou roku, kdy je prováděna provozní revize.

*Vyhláška č. 246/2001 Sb.* stanovuje podmínky požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru. V souvislosti s tím upravuje podmínky pro kontrolu hasicích přístrojů, kontrolu požárních klap a preventivní požární prohlídky. Z předložených revizních zpráv bylo zjištěno, že stav odpovídá platné legislativě s výjimkou hasicích přístrojů. Hasební prostředky se v některých případech v domech vůbec nevyskytují nebo nejsou způsobilé provozu. Po jejich doplnění a uvedení do souladu s legislativou opětovně dochází k jejich úbytku či poškození.

V roce 2009 byla na základě iniciativy Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ provedena Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského kraje tematická požární kontrola v bytových domech, a to na území okresu Ostrava ve dnech 5. a 13.3.2009, na území okresu Karviná ve dnech 19. a 20.3.2009 a na území okresu Frýdek-Místek dne 23.3.2009. Tematická požární kontrola byla provedena ve smyslu ustanovení § 31 odst. 1 písm. a) a h) a § 35 písm. a) a c) *zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně* a § 45 odst. 1 písm. b) *vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru*. Cílem kontroly bylo prověřit dodržování povinností stanovených předpisy o požární ochraně. Předmětem fyzické kontroly bylo 39 bytových domů. U některých domů byly pracovníky Hasičského záchranného sboru shledány nedostatky, zejména poškozené nástěnné hydranty. Další zjištění se týkala volných únikových cest. V únikových cestách byl umístěn nábytek a došlo k uzamykání zadních (únikových) dveří. Opatření z těchto komplexních tematických kontrol Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského kraje byla splněna.

Servisní prohlídky výtahů jsou prováděny podle *ČSN 27 4002* a *ČSN 27 4007*. Uvedené normy upravují lhůty k provádění zkoušek a prohlídek výtahů. Lhůta provádění provozních prohlídek činí 2 týdny, lhůty provádění odborných prohlídek u výtahů I. kategorie činí 3 měsíce a u výtahů II. kategorie činí 2 měsíce, lhůta provádění odborných zkoušek činí 3 roky a lhůta provádění inspekčních prohlídek osobních výtahů činí 6 let. Ze vzorku servisních knížek bylo ověřeno, že stav výtahů je v souladu s platnou legislativou.

Podle *zákona č. 505/1990 Sb. o metrologii* je pro vodoměry na teplou užitkovou vodu stanovena doba platnosti ověření na 4 roky a pro vodoměry na studenou vodu na 6 let. Na vybraném vzorku revizí bylo potvrzeno, že vodoměry na teplou a studenou užitkovou vodu odpovídají platné legislativě.

Povinností vlastníka v letních měsících je rovněž provádět údržbu, kosení trávy a likvidaci odpadu z pozemků. V zimních měsících se jedná především o údržbu chodníků přilehlých k nemovitostem. Tyto povinnosti vyplývají ze *zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích* a jeho prováděcí *vyhlášky č. 104/1997 Sb.* V systému HelpDesk je vedena evidence, u kterých bytových domů byla provedena letní a zimní údržba, kosení trávy a další.

Zákonnou povinností je také kontrola leteckého výstražného zařízení. Umístění leteckého výstražného zařízení na budově vyplývá ze schválené projektové dokumentace a platných předpisů pro stavbu budov. Realizované tříměsíční kontroly vyplývají z pokynů výrobců zařízení a doporučení pro správu nemovitostí.

Na vzorku provedených revizí bylo ověřeno, že revize zařízení domů určené právními předpisy jsou zabezpečeny a prováděny.

Z revizí elektrických zařízení vyplynulo, že elektrické zařízení nebylo v některých případech schopné provozu nebo obsahovalo závady, ty jsou ale následně odstraňovány.

Kontroly požární bezpečnosti jsou pravidelně realizovány v souladu s platnými právními předpisy. Z ověřené dokumentace je zřejmé, že hasební prostředky se v některých případech v domech vůbec nevyskytují nebo nejsou způsobilé provozu. Po jejich doplnění a uvedení do souladu s legislativou opětovně dochází k jejich úbytku či poškození.

Z analýzy stížností nájemníků bylo zjištěno, že rampouchy vznikající na bytových domech a balkonech nejsou vždy odstraňovány.

#### **1.2.3.4. Návrh, objednávání, přejímání a kontrola oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení**

Společnost RPG Byty, s.r.o. považuje informace uvedené v kapitole Návrh, objednávání, přejímání a kontrola oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení za předmět obchodního tajemství. Plné znění kapitoly je z toho důvodu pro veřejnost znečitelněno a uvádíme pouze její obecný popis.

## Obecný popis kapitoly

Kapitola Návrh, objednávání, přejímání a kontrola oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení obsahuje popis procesu:

- zjišťování potřeby oprav,
- stanovování cen či sestavování rozpočtu,
- schvalovací proces a
- zajišťování

drobné údržby, oprav volných bytů a jmenovitých akcí a rekonstrukcí.

Společnost zpracovává plán oprav. Podle stupně důležitosti jsou naplánovány akce, jejichž provedení je nezbytně nutné z důvodu bezpečného užívání, dále je realizována běžná údržba, opravy volných bytů, jmenovité akce a ze zbylé části rozpočtu jsou provedeny komplexní opravy.

Na základě technických a věcných posudků investic a oprav jsou stanoveny roční plány oprav a roční plány investic. Plány jsou schvalovány vrcholovým vedením Společnosti.

Kapitola rovněž obsahuje popis realizace tendru na dodavatele a proces výběru dodavatele.

Nastavený systém navrhování, objednávání, přejímání a kontroly oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení je v souladu s řádnou správou a údržbou bytového fondu.

NEVEŘEJNÉ

#### **1.2.3.5. Zpracování plánu na provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukcí či modernizací bytového fondu**

Společnost zpracovává plány provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukcí a modernizací bytového fondu. Byly předloženy strategické plány pro roky 2010, 2011 a 2012 a jmenovité akce pro rok 2010.

Plán strategických akcí pro rok 2010 vychází zejména z technického stavu objektů a snahy pokrýt rovnoměrně všechna hlavní centra bytového fondu RPG a z podnětů samotných nájemníků. Obsahuje především opravy vstupů do objektů, sanace balkonů, generální opravy střech, výměny oken a vstupních dveří, opravy izolací a armatur na rozvodech ústředního topení, opravu vnitřních omítek, obnovu elektroinstalace, osazení nových zvonků, domovních telefonů, poštovních schránek a další. Plán strategických akcí vychází z předpokladu trvání běžného stavu hospodaření a běžného průběhu rekonstrukcí, nezohledňuje negativní působení vnějších sil a jiných neočekávaných změn, které by mohly mít výrazný či nepříznivý dopad na hospodaření Společnosti.

Dále byl stanoven plán jmenovitých akcí pro rok 2010. Plán jmenovitých akcí vychází z technického stavu domů, přičemž neprovedení těchto oprav by mohlo vést ke zhoršení stavu či potenciálnímu vzniku škod.

## Plán jmenovitých akcí pro rok 2010 v tis. Kč

| <b>Stavební akce</b>         | <b>Opravy</b>  | <b>Investice</b> | <b>Celkem</b>  |
|------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Střechy                      | 34 050         | 7 150            | 41 200         |
| Zdravotechnika               | 23 400         |                  | 23 400         |
| Elektro                      | 5 800          |                  | 5 800          |
| Plyn                         | 5 350          |                  | 5 350          |
| Balkony                      | 9 540          |                  | 9 540          |
| Vodovody a kanalizace        | 2 350          | 14 150           | 16 500         |
| Okna                         | 13 200         |                  | 13 200         |
| Výtahy                       |                | 15 350           | 15 350         |
| Fasády                       | 3 600          | 27 800           | 31 400         |
| <b>Jmenovité akce celkem</b> | <b>97 290</b>  | <b>64 450</b>    | <b>161 740</b> |
| Města                        | 6 000          |                  | 6 000          |
| <b>Celkem</b>                | <b>103 290</b> | <b>64 450</b>    | <b>167 740</b> |

Pozn.: Města - akce prováděné ve spolupráci s městem.

Zdravotechnika - opravy vnitřních svislých i ležatých rozvodů studené a teplé vody, odpadového potrubí a výměny zařizovacích předmětů.

Plán na provedení rozsáhlejších oprav, rekonstrukcí či modernizací bytového fondu je vyhotovován a každoročně aktualizován. Pro rok 2010 je v rámci jmenovitých akcí plánováno vynaložit celkem 168 mil. Kč. Společnost RPG Byty, s.r.o. pokračuje v dříve započatém zlepšování bytového fondu i po skončení Doby omezení.

Podle našeho názoru realizace nám předložených plánů povede k výraznému zlepšování bytového fondu.

### 1.3. Správa a údržba bytového fondu

#### 1.3.1. Zhodnocení bytového fondu

Bytové domy pochází zejména z 50. let minulého století. V předcházejících letech nebyly prováděny téměř žádné opravy významnějšího charakteru a k 1.11.2004 byl bytový fond ve velmi špatném stavu.

Systém regulace nájemného v České republice neumožňuje získání dostatečných finančních prostředků pro rozsáhlé opravy bytového portfolia. Nízká výše regulovaného nájemného, která činila v období od ledna 2005 do dubna 2009 v průměru 22,8 Kč na m<sup>2</sup>, nemohla pokrýt v jednotlivých letech všechny potřeby v oblasti oprav a investic. Společnost je proto při regeneraci bytového fondu nucena postupovat podle předem stanovených priorit. Prostředky získané z nájmu jsou alokovány v následujícím pořadí:

- 1) Splnění zákonných povinností a zajištění bezpečného užívání bytů
- 2) Havarijní opravy, odstraňování poruch
- 3) Opravy běžných závad v užívaných bytech a závad v bytových domech
- 4) Plánované opravy a investice většího rozsahu (jmenovité akce)
- 5) Investiční programy (komplexní rekonstrukce, okna, estetizace atd.)

Během doby trvání privatizačního závazku Společnost vynaložila do oprav a investic významné finanční prostředky:

- výměna či oprava oken u 8.400 bytových jednotek,
- zateplení fasád domu u více než 300 bytových domů,
- estetizace (výměna vstupních dveří, úprava společných prostor, zvonková tabla a další) u více než 13.700 bytových jednotek,
- oprava balkonů u 5.600 bytových jednotek,
- oprava střechy bytových domů zahrnujících 8.600 bytových jednotek.

Společnost RPG Byty, s.r.o. předpokládá zlepšování bytového fondu i v následujících letech. Společnost má zpracovanou investiční strategii oprav bytového fondu. Po dokončení investičního plánu pro rok 2010 – 2012 bude:

- uskutečněna výměna starých oken za nová u 21.200 bytových jednotek,
- opraveny fasády domů obsahující 8.100 bytových jednotek,
- provedena estetizace společných prostor u 32.980 bytových jednotek,
- uskutečněna oprava balkonů u 9.400 bytových jednotek,
- provedena oprava střech u 12.400 bytových jednotek.

Na konci roku 2012 bude 15 % celého portfolia bytového fondu po celkové rekonstrukci.

### **1.3.2. Strategie Společnosti**

Společnost má stanovenou investiční strategii a přístup k opravám. Cílem strategie je udržovat a zvyšovat kvalitu bytového fondu s přihlédnutím ke stavu domů, bonitě jednotlivých lokalit a prostředkům, které jsou pro investice a opravy k dispozici. Na základě toho jsou určeny priority vynaložení finančních prostředků.

Investice a opravy probíhají v následujícím pořadí:

#### **Oblast 1 – Drobné opravy a údržba**

Oblast zahrnuje zejména vynaložení prostředků na splnění legislativních požadavků a zajištění bezpečného užívání bytů, opravy závad v domech a užívaných bytech a havarijní opravy.

Ročně je na drobnou opravu a údržbu vynaloženo cca 130 mil. Kč spolu s mandatorními výdaji ve výši 20 mil. Kč. Mandatorní výdaje obsahují především náklady na požární ochranu, odečty vodoměrů, desinfekci, deratizaci, odvoz odpadů, soudní stěhování, čištění kanalizace, údržbu pozemků apod.

## Oblast 2 – Jmenovité akce

Oblast jmenovité akce zahrnuje nutné plánované opravy domů či jejich částí, které jsou ve špatném technickém stavu. Neprovedení těchto oprav by vedlo ke zhoršení stavu a případnému vzniku následných škod. Pro rok 2010 bude na jmenovité akce vynaloženo cca 168 mil. Kč

Plánované jmenovité akce pro rok 2010

| <b>Druh jmenovité akce</b>            | <b>Rozsah akce</b>  |
|---------------------------------------|---------------------|
| Generální nebo částečná oprava střech | 30 domů             |
| Výměna rozvodů vody                   | 33 domů             |
| Výměna rozvodů plynu                  | 23 domů             |
| Generální oprava elektroinstalace     | 9 domů              |
| Generální oprava balkonů              | 23 domů             |
| Opravy kanalizací a drenáží           | 53 domů             |
| Výměna oken                           | 14 domů             |
| Modernizace výtahů                    | 16 domů             |
| Generální opravy fasád                | 10 domů             |
| Komplexní rekonstrukce                | 8 vchodů (146 bytů) |

Pro rok 2010 je plánováno hned několik desítek jmenovitých akcí.

## Oblast 3 – Volné byty

Oblast zahrnuje opravy volných bytů před jejich dalším pronájmem. Opravené byty je možné následně pronajmout za vyšší nájemné. Po dobu trvání privatizačního závazku Společnost realizovala jednu rekonstrukci nebytových prostor na bytové jednotky. Vyšší nájemné získané z pronájmu rekonstruovaných bytů je investováno zpět do bytového hospodářství. Ročně se opraví 1.500 – 1.800 bytů.

## Oblast 4 – Investiční programy

Oblast investiční programy zahrnuje investice do zvyšování kvality domů. Společnost má vypracovanou investiční strategii, jejíž cílem je dosáhnout viditelného zlepšení kvality bydlení 75 % bytového fondu během následujících sedmi let. Je navrženo 6 investičních programů:

- Program komplexní rekonstrukce – zaměření na celkové zlepšení stavu domu, zejména exteriérové a společné části a zaměření na domy ve zhoršeném fyzickém stavu v bonitních oblastech s vyšší sazbou regulovaného nájemného. Náklady na jeden byt činí 180 – 260 tis. Kč.
- Program okna – zaměření na výměnu dožívajících dřevěných oken postupně od lokalit s nejvyšším nájemným s přihlédnutím k technickému stavu v lokalitách s nižším nájemným. Náklady na jeden byt činí 35 – 45 tis. Kč.
- Program bezpečnost – zahrnuje výměnu vstupních dveří, nová zvonková tabla a domovní komunikátory, výmalba a nátěry společných prostor, vyklizení a zabezpečení sklepních prostor. Náklady na 1 vchod představují 70 – 100 tis. Kč.

- d) Program exteriér – zaměření zejména na obnovu panelových domů. Obnova zahrnuje výměnu oken, zateplení fasády, nové vstupy a úpravu společných prostor v rozsahu programu bezpečnost.
- e) Program svépomoc – program je zaměřen na problémové lokality, kde jakákoli standardně prováděná renovace podléhá rychlé devastaci. Program je spojen s komunitní prací a spoluprací s komunitním leaderem. Na práci se účastní nájemci bytů (nátěry oken a dveří, malby, vyklízení sklepů apod.).
- f) Program identifikace – program je zaměřen na sjednocení značení bytů, příslušných sklepních kójí a schránek. K tomuto programu bylo přistoupeno z důvodu, že nájemníci často neoprávněně užívají nebytové prostory k ukládání osobních věcí.

Plánované investiční programy pro rok 2010

| <b>Investiční program</b> | <b>Počet bytů</b> | <b>Hodnota v mil. Kč</b> |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Komplexní rekonstrukce    | 1 200             | 386                      |
| Program okna              | 1 600             | 50                       |
| Program bezpečnost        | 5 000             | 30                       |
| Program svépomoc          | 500               | 5                        |
| Program exteriér          | 400               | 40                       |
| Program identifikace      | 30 000            | 5                        |
| <b>Celkem</b>             | <b>38 700</b>     | <b>516</b>               |

Pro rok 2010 je plánováno uskutečnění investičních programů v hodnotě 516 mil. Kč. Pro tyto programy byla v rámci Integrovaného plánu rozvoje měst získána dotace ve výši 96 mil. Kč.

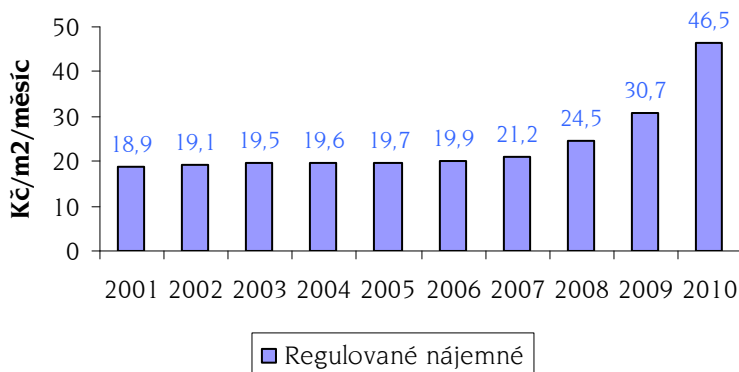
Tříletý investiční plán pro roky 2010 – 2012

| <b>Druh činnosti</b>              | <b>Procent bytů v portfoliu</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Nová plastová okna                | 48%                             |
| Práce v rámci programu Bezpečnost | 78%                             |
| Celková rekonstrukce              | 15%                             |

Na konci roku 2012 bude 48 % bytových jednotek vybaveno plastovými okny, vchody a společné prostory budou upraveny v bytových domech zahrnujících 78 % bytových jednotek a 15 % bytového portfolia projde celkovou rekonstrukcí.

### **1.3.3. Regulované nájemné**

Legislativa týkající se regulovaného nájemného byla upravena *vyhláškou Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu*. Tato vyhláška byla k 31.12.2001 Ústavním soudem zrušena. Účinnosti od 31. března 2006 nabyl nový *zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu*. Uvedený zákon umožňuje pronajímateli v období od 1.1.2007 do 31.12.2010 jednostranně zvýšit nájemné. Zvýšení nájemného však nesmí překročit hranici stanovenou zákonem.

**Vývoj regulovaného nájemného od roku 2001 do roku 2010**

Pozn.: Údaj za rok 2010 představuje očekávané nájemné.

Očekávané průměrné regulované nájemné v roce 2010 bude pravděpodobně dosahovat výše 46,5 Kč/m²/měsíc. Regulované nájemné bude nadále na úrovni nižší než nájemné tržní. Pro období od roku 2011 nejsou přijata žádná opatření vztahující se k vývoji regulovaného nájemného. Pokud nedojde k přijetí nové legislativy upravující výši nájemného, regulované nájemné nebude dále zvyšováno.

Průměrný roční nájem bytu v roce 2009 činí 23 tis. Kč. Po započtení provozních nákladů spojených s bytem (běžná údržba a správa) zbývá přibližně 7 tis. Kč na renovace bytových domů. Pro obnovu bytového domu je však zapotřebí vynaložit průměrně 260 tis. Kč na jeden byt, což znamená, že Společnost získá prostředky potřebné na renovace za 37 let.

Pro urychlení realizace komplexního programu oprav Společnost navrhuje částečnou spoluúčast nájemníků. Tato spoluúčast by byla rozložena tak, že 50 % investičních nákladů ponese Společnost a 50 % investičních nákladů pokryjí nájemníci ve formě zvýšení nájmů po dobu 15 let. Tato navrhovaná spoluúčast by za předpokladu dalšího postupného zvyšování regulovaného nájemného blížícímu se tržnímu nájmů uspíšila dobu obnovy.

Z analýzy Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pod vedením Ing. Mgr. Miroslava Zajíčka, MA byl v měsíci červnu 2009 zpracován dokument Regulace nájemného – Politicky motivovaná nespravedlnost. Studie se zabývala mimo jiné hrubým odhadem výše nájemného vycházejícího z celkových nákladů souvisejících z pronájmem bytu. Na základě ekonomické kalkulace dospěli autoři k závěru, že nákladové nájemné v případě standardního bytu mimo centrální oblasti větších měst činí zhruba 112 Kč/m², např. pro byt 3+1 o velikosti 90 m² znamená 10.080 Kč/měsíc, pro byt 2+1 o velikosti 65 m² činí nákladové nájemné 7.280 Kč/m² a pro byt 1+1 o velikosti 40 m² pak 4.480 Kč/měsíc.

### 1.3.4. Provedené opravy a investice

Analýza provedených oprav a investic je rozdělena na oblasti dle působnosti klientských center, tj. na oblast Karviná, Havířov, Ostrava a Poruba. U každé oblasti je hodnoceno vynaložení prostředků na běžnou údržbu a opravu volných bytů, jmenovité akce, investice a demolice. Výdaje jsou srovnávány s čistým příjmem z nájemného pro příslušnou oblast.

#### Oblast Karviná

Analýza ukazatelů za období od 1/2005 do 4/2009 v tis. Kč

| <b>Ukazatel</b>           | <b>V tis. Kč</b> |
|---------------------------|------------------|
| Běžná údržba + volné byty | 226 015          |
| Jmenovité akce            | 310 111          |
| Investice                 | 124 907          |
| Demolice                  | 34 481           |
| <b>Výdaje celkem</b>      | <b>695 514</b>   |
| Čisté nájemné             | 704 565          |

| <b>Ukazatel</b>                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Vynaložené výdaje na opravy / čisté nájemné | 98,72 %       |
| Počet bytových jednotek v oblasti           | 11 152        |
| Výdaje na jednu bytovou jednotku            | 62,37 tis. Kč |

Pozn.: Čisté nájemné představuje nájemné bez služeb spojených s nájmem po odečtení případné slevy z nájemného.

V oblasti Karviná byly na bytovém fondu provedeny opravy a investice v celkové výši 695.514 tis. Kč. Nejvíce prostředků bylo vynaloženo na jmenovité akce a běžnou údržbu. Příjmy z čistého nájemného dosahovaly za uvedené období hodnoty 704.565 tis. Kč.

Vynaložené výdaje na jednu bytovou jednotku v oblasti Karviná za uvedené období činí 62,37 tis. Kč. Na opravy a investice je investováno 98 % příjmů z čistého nájemného.

**Oblast Havířov**

Analýza ukazatelů za období od 1/2005 do 4/2009 v tis. Kč

| <b>Ukazatel</b>           | <b>V tis. Kč</b> |
|---------------------------|------------------|
| Běžná údržba + volné byty | 268 778          |
| Jmenovité akce            | 350 551          |
| Investice                 | 122 588          |
| Demolice                  | 3 742            |
| <b>Výdaje celkem</b>      | <b>745 659</b>   |
| Čisté nájemné             | 1 013 963        |

| <b>Ukazatel</b>                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Vynaložené výdaje na opravy / čisté nájemné | 73,54%        |
| Počet bytových jednotek v oblasti           | 13 924        |
| Výdaje na jednu bytovou jednotku            | 53,55 tis. Kč |

Pozn.: Čisté nájemné představuje nájemné bez služeb spojených s nájmem po odečtení případné slevy z nájemného.

Za uvedené období bylo na opravy a investice v oblasti Havířov vynaloženo celkem 745.659 tis. Kč. Nejvíce prostředků bylo vynaloženo na jmenovité akce a běžnou údržbu. Příjmy z čistého nájemného dosahovaly hodnoty 1.013.963 tis. Kč.

Na opravy a investice je vynaloženo přibližně 74 % příjmů získaných z čistého nájemného. Výdaje vynaložené na jednu bytovou jednotku v oblasti Havířov za období od 1/2005 do 4/2009 činí 53,55 tis. Kč.

**Oblast Ostrava**

Analýza ukazatelů za období od 1/2005 do 4/2009 v tis. Kč

| <b>Předmět správy a údržby</b> | <b>Celkem</b>  |
|--------------------------------|----------------|
| Běžná údržba + volné byty      | 236 288        |
| Jmenovité akce                 | 237 120        |
| Investice                      | 139 377        |
| Demolice                       | 15 351         |
| <b>Výdaje celkem</b>           | <b>628 136</b> |
| Čisté nájemné                  | 724 248        |

| <b>Ukazatel</b>                             | <b>Hodnota</b> |
|---------------------------------------------|----------------|
| Vynaložené výdaje na opravy / čisté nájemné | 86,73%         |
| Počet bytových jednotek v oblasti           | 9 083          |
| Výdaje na jednu bytovou jednotku            | 69,16 tis. Kč  |

Pozn.: Čisté nájemné představuje nájemné bez služeb spojených s nájmem po odečtení případné slevy z nájemného.

Za období od 1/2005 do 4/2009 bylo na opravy a investice v oblasti Ostrava vynaloženo celkem 628.136 tis. Kč. Nejvíce prostředků bylo vynaloženo na jmenovité akce a běžnou údržbu. Příjem z čistého nájemného činí částku ve výši 724.248 tis. Kč.

Na opravy a investice je vynaloženo přibližně 87 % příjmů získaných z čistého nájemného. Za uvedené období bylo v oblasti Ostrava vynaloženo na jednu bytovou jednotku celkem 69,16 tis. Kč.

## Oblast Poruba

Analýza ukazatelů za období od 1/2005 do 4/2009 v tis. Kč

| Předmět správy a údržby   | Celkem         |
|---------------------------|----------------|
| Běžná údržba + volné byty | 157 239        |
| Jmenovité akce            | 233 562        |
| Investice                 | 151 024        |
| Demolice                  | 0              |
| <b>Výdaje celkem</b>      | <b>541 825</b> |
| Čisté nájemné             | 859 505        |

| Ukazatel                                    | Hodnota       |
|---------------------------------------------|---------------|
| Vynaložené výdaje na opravy / čisté nájemné | 63,04%        |
| Počet bytových jednotek v oblasti           | 9 718         |
| Výdaje na jednu bytovou jednotku            | 55,75 tis. Kč |

Pozn.: Čisté nájemné představuje nájemné bez služeb spojených s nájmem po odečtení případné slevy z nájemného.

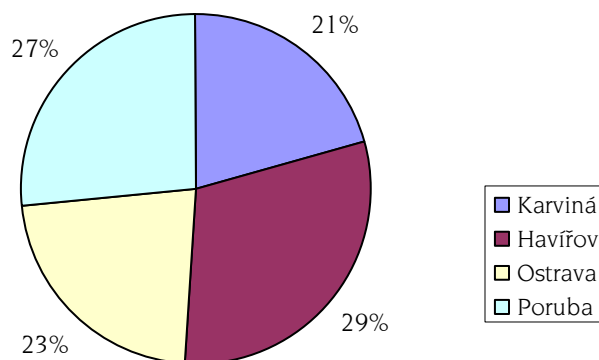
Během uvedeného období bylo vynaloženo na opravy a investice v oblasti Poruba celkem 541.825 tis. Kč. Nejvíce finančních prostředků bylo vynaloženo na jmenovité akce. Příjem z čistého nájemného za uvedené období činí částku ve výši 859.505 tis. Kč.

Na opravy a investice je vynaloženo přibližně 63 % příjmů získaných z čistého nájemného. V oblasti Poruba bylo vynaloženo na jednu bytovou jednotku za období od 1/2005 do 4/2009 celkem 55,75 tis. Kč.

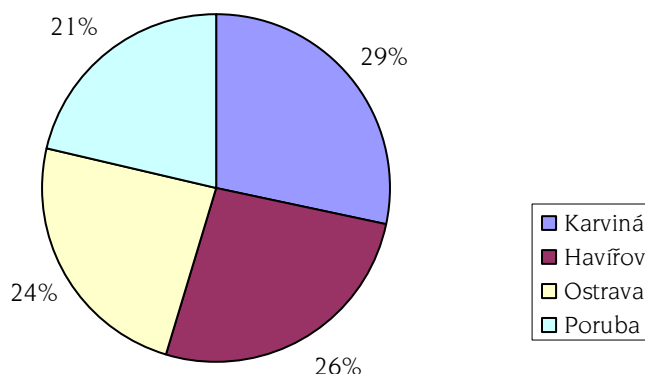
## Provedené opravy za oblasti Karviná, Havířov, Ostrava a Poruba souhrnně

Vývoj příjmů z čistého nájemného a vynaložených prostředků na opravy a investic za období od 1/2005 do 4/2009 dle jednotlivých klientských center v tis. Kč

| Ukazatel                        | Karviná | Havířov   | Ostrava | Poruba  |
|---------------------------------|---------|-----------|---------|---------|
| Čistý příjem                    | 704 565 | 1 013 963 | 724 248 | 859 505 |
| Opravy a investice              | 695 514 | 745 659   | 628 136 | 541 825 |
| Opravy a investice/Čistý příjem | 98,72%  | 73,54%    | 86,73%  | 63,04%  |
| Výdaje na bytovou jednotku      | 62,37   | 53,55     | 69,16   | 55,75   |

**Příjem z čistého nájemného dle jednotlivých klientských center za období od 1/2005 do 4/2009**

Příjem Společnosti z čistého nájemného je za jednotlivé oblasti velmi vyvážený. Nejvyšší příjem je dosažen z oblasti Havířov, do které připadá rovněž nejvíce bytových jednotek.

**Vynaložené prostředky na opravy dle jednotlivých klientských center za období od 1/2005 do 4/2009**

Vynaložené prostředky na opravy jsou rovněž rovnoměrně rozděleny dle jednotlivých oblastí. Nejméně prostředků je vynaloženo na oblast Ostrava a Poruba. K těmto oblastem náleží nejméně bytových jednotek.

V oblasti Karviná bylo ve sledovaném období na opravy a investice bytového fondu vynaloženo nejvíce prostředků získaných z nájemného, tj. bylo investováno 98,72 % příjmů na opravy a investice bytového fondu v této oblasti. Nejméně prostředků získaných z nájemného bylo vynaloženo na opravy a investice bytového fondu v oblasti Poruba, tj. bylo investováno 63,04 % příjmů. Výdaje na opravy a investice do bytového fondu jsou alokovány podle priorit, kterými jsou především zajištění bezpečného užívání bytů, zajištění havarijních oprav či technický stav budov. Vynaložení prostředků dle oblastí tedy nemusí vždy odpovídat získanému nájemnému, ale zohledňuje především dané priority a stav bytového fondu v dané oblasti.

### 1.3.5. Stížnosti nájemníků

Společnost vede od dubna roku 2007 evidenci stížností nájemníků. Tato evidence obsahuje zejména datum přijetí stížnosti, jméno, příjmení a bydliště osoby, která stížnost podala, stručný popis předmětu stížnosti a poznámku, zda byla stížnost vyřízena či je v stále v řízení.

Počet podaných stížností za období od 4/2007 do 5/2009 podle klientských center

| KC Poruba | KC Havířov | KC Karviná | KC Ostrava | Bez udání adresy | Celkem |
|-----------|------------|------------|------------|------------------|--------|
| 406       | 605        | 422        | 548        | 45               | 2 026  |

Počet podaných stížností dle jednotlivých klientských center neobsahuje výrazné rozdíly. Nejméně podaných stížností bylo za oblast klientského centra Poruba, nejvíce za oblast klientského centra Havířov.

Bytový fond byl Společnosti předán ve značně zanedbaném stavu. Společnost RPG Byty, s.r.o. provádí regeneraci bytového fondu dle stanovených priorit. Regulací nájemného je omezena výše disponibilních prostředků. Nájemníci s regulovanou výší nájemného představují téměř 75 % všech nájemníků.

Počet podaných stížností je ve všech oblastech srovnatelný. Prověřili jsme:

- vzorek stížností vybraný z evidence stížností,
- vzorek stížností Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ,
- blíže specifikované připomínky Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ.

Vybraný vzorek z evidence stížností obsahoval především stížnosti na nevyhovující stav bytového fondu, nekvalitně provedené opravy a neřešení nahlášených závad.

Stížnosti Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ zaslané ve formě fotografií se týkaly zejména stavu bytového fondu a byly předány společnosti RPG Byty, s.r.o. k vyjádření. Seznam stížností spolu s vyjádřením Společnosti je uveden v příloze č. 1 této zprávy.

Blíže specifikované připomínky Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ včetně našeho vyjádření jsou uvedeny v příloze č. 2 této zprávy.

Všechny stížnosti jsou průběžně řešeny pracovníky RPG Byty, s.r.o. Při ověřování vybraného vzorku stížností bylo zjištěno, že u více než poloviny stížností přesahuje doba jejich řešení jeden měsíc. Některé ověřované stížnosti nájemníků považujeme za oprávněné. Nájemníci však sami často nedodržují domovní řád, nezamykají domy, čímž dochází k devastaci sklepních prostor a hromadění nepořádku, dále k poškození elektroinstalace a hasicích přístrojů.

Z ověřeného vzorku provedených oprav naším technikem bylo zjištěno, že práce jsou prováděny ve standardní kvalitě a za obvyklé ceny. Ověřovány byly zejména výměny oken a balkonových dveří, opravy omítek, nátěry fasád a zábradlí domů,

výměny okapů a žlabů, generální oprava plynu, fasády, elektroinstalace a střech a estetizace vchodů a opravy volných bytů.

Při kontrole vzorku provedených oprav jsme pouze zjistili, že při generální opravě střechy a komínů na nám. Vítězslava Nováka v Ostravě Porubě došlo k převzetí díla bez závad technikem RPG Byty, s.r.o., přestože podstřešní fólie Dekten 115 byla na mnoha místech protrhána nebo proříznuta, nebyly řešeny detaily prostupů fólií a detaily zakončení styku fólie se zdí, na mnoha místech byla fólie prověšena pod tíhou stavební sutě a u jednoho podpůrného pilíře nebyla vyžděna pata.

## 2. Závazek dle odst. 7.6 (b) smlouvy

### Popis závazku

7.6 (b) Kupující se dále zejména zavazuje zajistit, že Společnost po trvání Doby omezení bude provádět správu a údržbu bytového fondu ve vlastnictví Společnosti tak, že výsledek hospodaření středisek bytového hospodářství bude každoročně neziskový, tj. veškeré výnosy bytového hospodářství budou použity na úhradu nákladů a výdajů bytového hospodářství.

### 2.1. Rozvojová bilance

K zjištění neziskovosti středisek bytového hospodářství byla každoročně sestavena rozvojová bilance, která zahrnovala veškeré náklady a výnosy a výdaje a příjmy spojené s bytovým fondem. Saldo rozvojové bilance je ukazatelem plnění podmínky neziskovosti bytového hospodářství.

Rozvojová bilance za období od 11/2004 do 4/2009

| ř.       | Ukazatel                            | 11-12/2004     | 2005           | 2006           | 2007           | 2008            | 1-4/2009       | Celkem          |
|----------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>A</b> | <b>Zdroje celkem</b>                | <b>-599</b>    | <b>142 028</b> | <b>95 189</b>  | <b>41 435</b>  | <b>57 297</b>   | <b>-7 578</b>  | <b>327 772</b>  |
| A.1      | Hospodářský výsledek bytového fondu | -23 380        | -23 797        | -57 881        | -107 907       | -82 285         | -42 981        | -338 231        |
| A.2      | Odpisy investičního majetku         | 21 638         | 130 431        | 132 911        | 134 254        | 138 069         | 47 687         | 604 990         |
| A.3      | Bankovní úvěry                      |                |                |                |                |                 |                | 0               |
| A.4      | Ostatní                             | 1 143          | 35 394         | 20 159         | 15 088         | 1 513           | -12 284        | 61 013          |
|          | <b>Potřeby</b>                      |                |                |                |                |                 |                |                 |
| <b>B</b> | <b>celkem</b>                       | <b>47 919</b>  | <b>144 805</b> | <b>126 506</b> | <b>119 144</b> | <b>179 185</b>  | <b>59 775</b>  | <b>677 334</b>  |
| B.1      | Investice                           | 44 531         | 123 685        | 105 386        | 98 024         | 158 065         | 52 735         | 582 426         |
| B.2      | Splátky investičních úvěrů          | 3 388          | 21 120         | 21 120         | 21 120         | 21 120          | 7 040          | 94 908          |
| B.3      | Ostatní                             |                |                |                |                |                 |                | 0               |
|          | <b>Saldo</b>                        | <b>-48 518</b> | <b>-2 777</b>  | <b>-31 317</b> | <b>-77 709</b> | <b>-121 888</b> | <b>-67 353</b> | <b>-349 562</b> |

Tato rozvojová bilance byla vytvořena na základě dohody mezi Ministerstvem financí ČR a KARBON INVEST, a.s. v roce 2004. Od roku 2004 je kontrola plnění podmínky neziskovosti bytového hospodářství prováděna stejným způsobem. Podmínka neziskovosti je posuzována v jednotlivých letech zvlášť.

Níže uvádíme poznámky k jednotlivým řádkům rozvojové bilance:

#### A.1 Hospodářský výsledek bytového fondu

Hospodářský výsledek je převzat z účetnictví z výsledovky bytového hospodářství. Tato výsledovka obsahuje nejen externí, ale i vnitropodnikové náklady a výnosy.

#### A.2 Odpisy investičního majetku

Odpisy investičního majetku jsou převzaty z účetnictví z výsledovky bytového hospodářství a obsahují odpisy bytových domů, bytových jednotek a jejich vybavení. Řádek A.2 Odpisy investičního majetku vylučuje odpisy, které jsou součástí ř. A.1 Hospodářský výsledek bytového fondu. Odpisy bytových domů, bytových jednotek a jejich vybavení proto nemají vliv na saldo rozvojové bilance. Pořízení dlouhodobého majetku je v rozvojové bilanci obsaženo na ř. B.1 Investice v roce jeho pořízení.

Odpisy, které jsou součástí správní režie, jsou zahrnuty na ř. A.1 Hospodářský výsledek bytového fondu. Pořízení dlouhodobého majetku, který souvisí se správou Společnosti, není vykázáno na ř. B.1 Investice, proto při následných úpravách odpisy nejsou vylučovány.

#### A.4 Ostatní

Řádek A.4 obsahuje přijaté dotace na úroky z úvěru na opravy panelových domů a změnu stavu opravných položek k pohledávkám. Tyto položky nejsou obsaženy na ř. A.1 Hospodářský výsledek bytového fondu.

|                               | <b>11-12/2004</b> | <b>2005</b>   | <b>2006</b>   | <b>2007</b>   | <b>2008</b>  | <b>1-4/2009</b> |
|-------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| Dotace k úrokům               | 1 143             | 9 750         | 9 491         | 9 233         | 8 975        | 2 906           |
| Opravné položky k pohledávkám |                   | 25 644        | 10 668        | 5 855         | -7 462       | -15 190         |
| <b>Celkem</b>                 | <b>1 143</b>      | <b>35 394</b> | <b>20 159</b> | <b>15 088</b> | <b>1 513</b> | <b>-12 284</b>  |

### B.1 Investice

Tento řádek obsahuje náklady na pořízení dlouhodobého majetku. Náklady na pořízení dlouhodobého majetku jsou zahrnovány do rozvojové bilance v okamžiku jeho pořízení bez ohledu na jejich úhradu.

### B.2 Splátky investičních úvěrů

Na ř. B.2 Splátky investičních úvěrů jsou zachyceny splátky úvěru na modernizaci a regeneraci panelových domů. Společnost čerpala dva úvěry na základě dvou smluv o úvěru uzavřených mezi Českou spořitelnou, a.s. a OKD, a.s. dne 7.12.2001.

Výše splátek nebyla rozdělena dle podílu podlahových ploch na část připadající na byty a část připadající na nebytové prostory bytových domů. Část splátek vztahující se k nebytovým prostorům v bytových domech nebyla vyloučena a ř. B.2 Splátky investičních úvěrů zahrnuje splátky investičních úvěrů v plné výši. Oproti tomu docházelo při roční alokaci společných nákladů k zahrnutí úrokových nákladů do výsledku hospodaření bytového hospodářství v hodnotě nižší, než která by odpovídala podílu podlahových ploch bytů v bytových domech, ve kterých proběhla modernizace a regenerace. Dále na ř. A.4 Ostatní v rozvojové bilanci nebylo zohledněno vyloučení části dotace na úroky připadající na nebytové prostory bytových domů. Z těchto důvodů dochází ke vzájemné kompenzaci a výsledný dopad těchto skutečností na saldo rozvojové bilance je minimální.

## 2.2. Hospodářský výsledek bytového fondu

Do bytového hospodářství patří pouze náklady, které byly vynaloženy v souvislosti se správou bytového portfolia. V období listopad 2004 až prosinec 2005 bylo bytové hospodářství součástí Provozů Správy majetku v rámci Vnitřní organizační jednotky Správa majetku společnosti OKD, a.s. K rozhodnému dni 1.1.2006 došlo k vyčlenění bytového hospodářství do Divize bytové domy nově vzniklé společnosti RPG RE Residential, s.r.o. (nyní RPG Byty, s.r.o.).

Výsledky hospodaření bytového hospodářství v jednotlivých letech v tis. Kč

|                                                    | 2004           | 2005           | 2006           | 2007            | 2008             | 2009           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
| Tržby za služby                                    | 110 168        | 658 413        | 672 839        | 753 126         | 870 815          | 350 789        |
| Ostatní provozní výnosy                            | 20 254         | 22 335         | 38 482         | 52 664          | 45 315           | 3 206          |
| Mimořádné výnosy                                   | 944            | 580            | 1 771          | 952             | 41 769           | 0              |
| <b>Výnosy celkem</b>                               | <b>131 366</b> | <b>681 328</b> | <b>713 092</b> | <b>806 742</b>  | <b>957 899</b>   | <b>353 995</b> |
| Spotřeba materiálu a energie                       | 6 336          | 8 902          | 9 344          | 6 566           | 7 811            | 1 788          |
| Služby včetně oprav                                | 85 263         | 401 696        | 452 593        | 661 972         | 747 993          | 298 570        |
| Osobní náklady                                     | 18 444         | 112 388        | 109 343        | 65 463          | 75 222           | 23 585         |
| Daně a poplatky                                    | 3 102          | 14 043         | 12 492         | 11 411          | 10 939           | 5 823          |
| Ostatní provozní náklady                           | 5 149          | 27 767         | 41 408         | 28 063          | 34 276           | 14 596         |
| Odpisy                                             | 22 631         | 131 423        | 133 304        | 134 740         | 140 048          | 48 489         |
| Finanční náklady                                   | 3 793          | 8 704          | 10 006         | 9 968           | 11 175           | 3 593          |
| Mimořádné náklady                                  | 5              | 214            | 2 497          | 497             | 6 193            | 532            |
| <b>Náklady celkem</b>                              | <b>144 723</b> | <b>705 137</b> | <b>770 987</b> | <b>918 680</b>  | <b>1 033 657</b> | <b>396 976</b> |
| <b>Výsledek hospodaření</b>                        | <b>-13 357</b> | <b>-23 809</b> | <b>-57 895</b> | <b>-111 938</b> | <b>-75 758</b>   | <b>-42 981</b> |
| Korekce                                            | -10 023        | 12             | 14             | 4 031           | -6 527           | 0              |
| <b>Výsledek hospodaření pro rozvojovou bilanci</b> | <b>-23 380</b> | <b>-23 797</b> | <b>-57 881</b> | <b>-107 907</b> | <b>-82 285</b>   | <b>-42 981</b> |

V jednotlivých letech bylo v rámci celého ověřovaného období dosaženo záporného výsledku hospodaření. Pro účely rozvojové bilance byl výsledek hospodaření dále upravován.

V roce 2004 nebyly výnosy a náklady z nebytového hospodářství sledovány odděleně, proto Společnost z výsledku hospodaření bytového hospodářství vyloučila výnosy a náklady související s nebytovými prostory. V následujících letech byly nebytové prostory odděleny od bytového hospodářství a tato úprava již nebyla prováděna.

V roce 2007 byl výsledek hospodaření bytového hospodářství upraven o vnitropodnikovou marži, která byla obsažena v transakcích mezi jednotlivými divizemi Společnosti. V dalších letech tato marže byla sledována odděleně, a proto tato úprava již nebyla prováděna.

Úprava v roce 2008 představuje zejména dodatečně zaúčtované náklady na poradenské služby RPG RE Management, s.r.o. v rámci roční účetní uzávěrky, které nebyly zahrnuty do výsledku bytového hospodářství v rámci procesu alokace společných nákladů.

### 2.2.1. Tržby za služby

Tržby za služby bytového hospodářství v tis. Kč

| Název                          | 11-12/2004     | 2005           | 2006           | 2007           | 2008           | 1-4/2009       |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tržby za služby                | 110 168        | 658 412        | 672 839        | 753 126        | 870 815        | 350 789        |
| <i>z toho:</i>                 |                |                |                |                |                |                |
| <i>Tržby za nájemné z bytů</i> | <i>109 410</i> | <i>657 390</i> | <i>672 359</i> | <i>752 858</i> | <i>869 383</i> | <i>350 294</i> |

Tržby za nájemné z bytů zahrnují nájemné předepisované za pronájem bytových jednotek a za pronájem jejich vybavení. Vybavení bytových jednotek tvoří např. sporák, vařič, kuchyňská linka, elektrický boiler, zdroj tepla a další.

Výnosy z nájemného vykazují rostoucí tendenci. V průběhu Doby omezení nedošlo k výrazným změnám v bytovém fondu. Rostoucí trend je proto způsoben zejména zvyšováním nájemného v důsledku jeho deregulace.

Služby související s nájmem (energie, voda atd.) jsou evidovány odděleně od bytového hospodářství. Služby související s nájmem lze rozdělit na část připadající na pronajaté byty a na část připadající na byty volné. Nájemníkům jsou přefakturovány pouze náklady, které souvisejí s pronajatými byty. Náklady na volné byty neovlivňují výsledek hospodaření bytového hospodářství.

Vývoj průměrného nájemného připadajícího na 1 byt

|                              | 11- 12/2004 | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    | 1-4/2009 |
|------------------------------|-------------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Tržby za nájem v tis. Kč     | 109 410     | 657 390 | 672 359 | 752 858 | 869 383 | 350 294  |
| Průměrný počet bytů          | 44 559      | 44 364  | 44 091  | 43 993  | 43 950  | 43 898   |
| Průměrný nájem (1 byt/měsíc) | 1 228       | 1 235   | 1 271   | 1 426   | 1 648   | 1 995    |

Pozn.: Průměrný počet bytů byl vypočten jako prostý aritmetický průměr stavu bytů na začátku a konci období.

V průměrném měsíčním nájmu za jednu bytovou jednotku je zahrnuto regulované i neregulované nájemné. V roce 2004 činilo průměrné měsíční nájemné 1.228 Kč za bytovou jednotku. Jeho výše se během let v důsledku deregulace zvýšila až na 1.995 Kč v roce 2009.

#### Regulované nájemné

Legislativa týkající se regulovaného nájemného byla upravena *vyhláškou Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu*. Tato vyhláška byla k 31.12.2001 Ústavním soudem zrušena a nájemné tak nebylo v období 2004 až 2006 zvyšováno. Účinnosti od 31. března 2006 nabyl nový *zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu*. Uvedený zákon umožňuje pronajímateli v období od 1.1.2007 do 31.12.2010 jednostranně zvýšit nájemné. Zvýšení nájemného však nesmí překročit hranici stanovenou zákonem.

Přehled průměrných sazeb regulovaného nájemného v období 2007 až 2009 dle lokalit v Kč/m<sup>2</sup>

| <b>Lokalita</b>              | <b>Vel. skupina</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> |
|------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Albrechtice u Českého Těšína | 2 000 – 9 999       | 15,78       | 17,46       | 20,47       |
| Bohumín                      | 10 000 – 49 999     | 18,78       | 20,92       | 25,63       |
| Český Těšín                  | 10 000 – 49 999     | 17,74       | 20,15       | 25,14       |
| Doubrava                     | do 1 999            | 12,72       | 14,06       | 16,19       |
| Frýdek-Místek                | 50 000 a více       | 21,94       | 25,62       | 32,65       |
| Frenštát pod Radhoštěm       | 10 000 – 49 999     | 18,28       | 20,54       | 25,39       |
| Frýdlant nad Ostravicí       | 2 000 – 9 999       | 16,47       | 17,97       | 20,77       |
| Horní Suchá                  | 2 000 – 9 999       | 13,14       | 15,22       | 18,72       |
| Havířov                      | 50 000 a více       | 20,10       | 24,17       | 31,73       |
| Hlučín                       | 10 000 – 49 999     | 18,06       | 20,36       | 25,27       |
| Karviná                      | 50 000 a více       | 18,42       | 22,81       | 30,82       |
| Kopřivnice                   | 10 000 – 49 999     | 18,03       | 20,37       | 25,28       |
| Opava                        | 50 000 a více       | 22,51       | 26,06       | 32,94       |
| Orlová                       | 10 000 – 49 999     | 16,10       | 18,87       | 24,27       |
| Ostrava                      | 50 000 a více       | 23,88       | 27,06       | 33,44       |
| Ostrava-Poruba               | 50 000 a více       | 26,07       | 28,76       | 34,60       |
| Paskov                       | 2 000 – 9 999       | 16,01       | 17,62       | 20,57       |
| Petřvald                     | 2 000 – 9 999       | 12,48       | 14,74       | 18,43       |
| Příbor                       | 2 000 – 9 999       | 16,47       | 17,97       | 20,77       |
| Rychvald                     | 2 000 – 9 999       | 15,19       | 16,94       | 20,05       |
| Šenov                        | 2 000 – 9 999       | 16,01       | 17,63       | 20,57       |
| Staříč                       | do 1 999            | 15,96       | 16,33       | 17,46       |
| Stonava                      | do 1 999            | 16,30       | 16,58       | 17,58       |
| Sviadnov                     | do 1 999            | 15,70       | 16,16       | 17,37       |
| Vratimov                     | 2 000 – 9 999       | 16,01       | 17,63       | 20,57       |
| Kladno (Švermov)             | 50 000 a více       | 19,47       | 29,58       | 48,22       |
| Cvrčovice                    | do 1 999            | 6,60        | 8,75        | 12,12       |

Od roku 2007 je hodnota regulovaného nájemného každoročně zvyšována. Společnost zvyšovala nájemné vždy o maximální možný přírůstek stanovený zákonem. Nejvyšší sazby regulovaného nájemného na 1 m<sup>2</sup> v roce 2009 dosahuje Kladno, a to 48,22 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V Kladně Společnost vlastní pouze jeden bytový dům o pěti bytových jednotkách.

Očekávané průměrné regulované nájemné v roce 2010 má dosahovat výše 46,5 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tato výše však bude i nadále na nižší úrovni, než nájemné neregulované (tržní).

### **Neregulované nájemné**

V minulosti Společnost uzavírala smlouvy se smluvně dohodnutým nájemným (interně označované jako neregulované nájemné). Takto smluvně dohodnuté nájemné může být Společností jednostranně navýšeno v souladu s podmínkami sjednanými ve smlouvě, např. na základě inflační doložky o inflační koeficient nebo cenové doložky odvislé od postupného procesu deregulace nájmu. Výše takto stanoveného nájemného je v současnosti stále nižší než obvyklé tržní nájemné.

V současnosti Společnost uzavírá jen smlouvy s tržním nájemným na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce uzavírá s pronajímatelem smlouvu o nájmu za běžných tržních cen a podmínek. Pronajímatel je oprávněn v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou zvyšovat nájemné o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem k 1.7. daného roku.

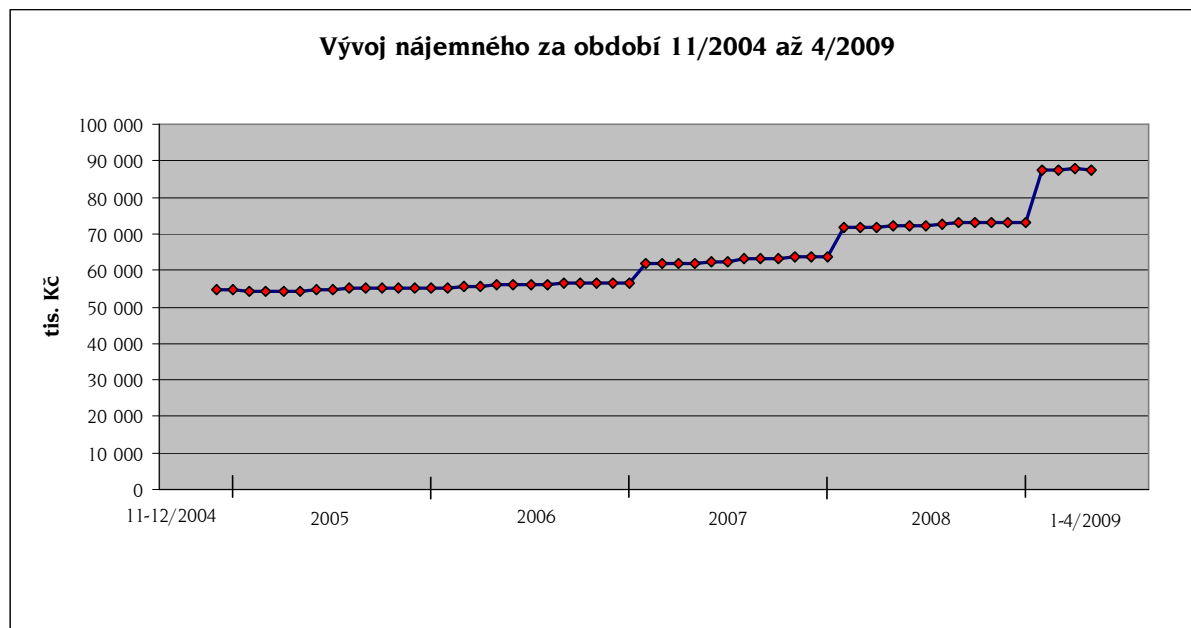
### Slevy na nájemném

Od roku 2008 jsou samostatně evidovány poskytnuté slevy na nájemném. Slevy na nájemném se poskytují až do výše 30 % nájemného pro byty, které neodpovídají dané kategorii bydlení, popř. nesplňují řádné podmínky k užívání bytových prostor.

Struktura nájemného v období 2008 - 2009 v tis. Kč

|                   | 2008           | 1-4/2009       |
|-------------------|----------------|----------------|
| Tržby za nájemné  | 833 075        | 337 381        |
| Tržby za vybavení | 38 238         | 13 766         |
| Sleva na nájmu    | -1 930         | -853           |
| <b>Celkem</b>     | <b>869 383</b> | <b>350 294</b> |

V roce 2008 celková výše poskytnutých slev činí 1.930 tis. Kč a za období leden až duben 2009 činí 854 tis. Kč.



Vývoj tržeb za nájemné je v průběhu jednotlivých let stabilní. V období od 1.11.2004 do 31.12.2006 regulované nájemné nebylo zvyšováno, a proto se v daném období hodnota výnosů z nájemného významně nezměnila. Od 1.1.2007 Společnost postupovala při deregulaci v souladu se *zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného*. Společnost v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou zvyšuje neregulované nájemné o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem k 1.7. daného roku.

### 2.2.2. Ostatní provozní výnosy

Celkové ostatní provozní výnosy v tis. Kč

| Název                   | 11-12/2004 | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 1-4/2009 |
|-------------------------|------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Ostatní provozní výnosy | 20 254     | 22 335 | 38 482 | 52 664 | 45 315 | 3 206    |

Hodnoty ostatních provozních výnosů představují především příslušenství související s vymáháním pohledávek za nájemníky.

V roce 2004 hodnota obsahuje rovněž tržby za nájemné nebytových prostor, které nebyly v tomto období sledovány odděleně od bytového hospodářství, a proto byly dodatečně z výsledku hospodaření vstupujícího pro účely sestavení rozvojové bilance vyloučeny.

### 2.2.3. Spotřeba materiálu a energie

Celkové náklady na spotřebu materiálu a energie v tis. Kč

| Název                        | 11-12/2004 | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 1-4/2009 |
|------------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Spotřeba materiálu a energie | 6 336      | 8 902 | 9 344 | 6 566 | 7 811 | 1 788    |
| <i>z toho:</i>               |            |       |       |       |       |          |
| <i>Spotřeba energie</i>      | 5 539      | 6 063 | 6 556 | 3 572 | 3 213 | 883      |

Hodnoty představují náklady vynaložené především na spotřebu vody, která souvisí s provozem bytových domů nikoli se spotřebou nájemníků a není tudíž předmětem vyúčtování služeb spojených s nájmem nájemníkům.

### 2.2.4. Služby

Celkové náklady na služby bytového hospodářství v tis. Kč

| Název                         | 11-12/2004 | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    | 1-4/2009 |
|-------------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Služby                        | 85 263     | 401 696 | 452 593 | 661 972 | 747 993 | 298 570  |
| <i>z toho:</i>                |            |         |         |         |         |          |
| <i>Opravy a udržování</i>     | 61 231     | 334 090 | 364 575 | 522 061 | 557 044 | 246 667  |
| <i>Jiné nakupované služby</i> | 23 938     | 67 411  | 87 467  | 139 032 | 190 557 | 51 652   |

#### 2.2.4.1. Opravy a udržování

Náklady na opravy a udržování tvoří provedené běžné opravy a údržba bytových domů a bytů, včetně nákladů na zajištění pohotovosti pro případ havárie, jmenovitě akce a komplexní opravy.

Nárok na odpočet daně z přidané hodnoty se uplatňuje pouze v případech, kdy opravované domy jsou částečně komerčně využity a z nájemného je odváděno DPH

na výstupu. V ostatních případech, kdy je nájemník neplátce daně, není uplatněn nárok na odpočet a DPH vstupuje do nákladů na opravy a udržování.

V průběhu ověřovaného období docházelo k postupnému růstu nákladů na opravy a udržování. Náklady v prosinci vykazují pravidelně vyšší hodnotu, což je způsobeno doúčtováním a tvorbou dohadných položek na provedené a nevyfakturované opravy. Dále v prosinci probíhá konečná rozhodování o klasifikaci vzniklých nákladů mezi opravy a investice v souladu se *zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví* a *zákonem č. 593/1992 Sb., o daních z příjmů*.

### Jmenovité akce

Přehled nákladů na jmenovité akce v tis. Kč

|                | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>1-4/2009</b> | <b>Celkem</b>    |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|
| Jmenovité akce | 207 419     | 356 247     | 373 192     | 194 486         | <b>1 131 344</b> |

Přehled celkových nákladů na jmenovité akce podle oblastí 1/2006 – 4/2009

|                | <b>KC Karviná</b> | <b>KC Havířov</b> | <b>KC Ostrava</b> | <b>KC Poruba</b> | <b>Celkem</b>    |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Jmenovité akce | 310 111           | 350 551           | 237 120           | 233 562          | <b>1 131 344</b> |

Jmenovité akce jsou od roku 2006 sledovány samostatně a tvoří významný podíl na celkových opravách. Od roku 2007 se náklady na jmenovité akce významně zvýšily, což souvisí s většími disponibilními prostředky v důsledku deregulace nájemného. V roce 2008 byl vývoj nákladů srovnatelný s rokem 2007. Údaje z počátku roku 2009 naznačují, že trend zvyšování celkového objemu nákladů na jmenovité akce bude pokračovat.

#### 2.2.4.2. Jiné nakupované služby

Hodnota jiných nakupovaných služeb byla významná ve všech sledovaných obdobích. Jiné nakupované služby rostou v průběhu celého sledovaného období.

Jiné nakupované služby zahrnují tyto režijní náklady, které byly přiřazeny bytovému hospodářství poměrným způsobem:

- nájemné za pronajaté prostory od RPG RE Commercial, s.r.o.,
- služby od OKD IT týkající se zpracování dat,
- poradenské služby poskytnuté společností RPG RE Management, s.r.o. a ostatními subjekty,
- služby poskytnuté společností RPG Služby, s.r.o.,
- poštovné a telekomunikační služby,
- právní a notářské služby,
- znalecké posudky,
- zpracování analýz bydlení, mapování bytového fondu,
- závodní stravování.

Jiné nakupované služby dále obsahují zejména následující služby:

- demolice domů,
- odečty vodoměrů,
- tvorba projektové dokumentace,
- čištění kanalizace,
- servis vodoměrů a kontrola dodržování předpisů v oblasti požární ochrany.

Hlavními dodavateli služeb jsou společnosti ve skupině RPG Služby, s.r.o., RPG RE Management, s.r.o., RPG RE Commercial, s.r.o. a OKD, a.s. RPG Služby, s.r.o. realizuje dodávky přímo vlastními pracovníky nebo prostřednictvím subdodavatelů.

### 2.2.5. Osobní náklady

Celkové náklady na služby bytového hospodářství v tis. Kč

| Název                          | 11-12/2004 | 2005    | 2006    | 2007   | 2008   | 1-4/2009 |
|--------------------------------|------------|---------|---------|--------|--------|----------|
| Osobní náklady                 | 18 444     | 112 388 | 109 343 | 65 463 | 75 222 | 23 585   |
| <i>z toho:</i>                 |            |         |         |        |        |          |
| Mzdové náklady                 | 13 412     | 76 990  | 75 744  | 46 475 | 56 470 | 16 981   |
| Sociální a zdravotní pojištění | 4 704      | 26 945  | 26 822  | 16 009 | 16 612 | 5 844    |
| Zákonné sociální náklady       | 229        | 7 212   | 4 068   | 1 161  | 964    | 335      |

Přehled mzdových nákladů společnosti RPG Byty, s.r.o. v tis. Kč

|                    | 2006       |                |                | 2007       |                |                | 2008       |                |                |
|--------------------|------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|
|                    | Počet      | Mzdové náklady | Měsíční průměr | Počet      | Mzdové náklady | Měsíční průměr | Počet      | Mzdové náklady | Měsíční průměr |
| Zaměstnanci        | 306        | 104 577        | 28,5           | 170        | 47 685         | 23,4           | 168        | 55 333         | 27,4           |
| Vedoucí pracovníci | 9          | 14 082         | 130,4          | 8          | 7 663          | 79,8           | 9          | 17 719         | 164,1          |
| <b>Celkem</b>      | <b>315</b> | <b>118 659</b> | <b>31,4</b>    | <b>178</b> | <b>55 348</b>  | <b>25,9</b>    | <b>177</b> | <b>73 052</b>  | <b>34,4</b>    |

Pozn.: Údaje převzaty z účetních závěrek společnosti RPG Byty, s.r.o. a obsahují údaje i za další střediska nepatřící do bytového hospodářství.

Od roku 2006 je vrcholové vedení skupiny RPG, které také řídí bytové hospodářství, zaměstnáno ve společnosti RPG RE Management, s.r.o. RPG RE Management s.r.o. přefakturovává poměrnou část nákladů spojených s řízením bytového hospodářství na RPG Byty, s.r.o. Tyto mzdové náklady jsou v účetnictví RPG Byty, s.r.o. zachyceny v jiných nakupovaných službách.

Nárůst průměrné měsíční mzdy v porovnání mezi rokem 2007 a 2008 byl zapříčiněn jednak navýšením mezd v souvislosti s kolektivním vyjednáváním a dále pak odlišnou strukturou zaměstnanců v jednotlivých letech, kdy v roce 2007 došlo k outsourcingu vybraných činností, které byly dříve zajišťovány pracovníky s nízkými mzdovými náklady.

Výše zákonných sociálních nákladů je ovlivněna především náklady na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou zaměstnanci při pracovním úrazu nebo nemocí z povolání a náklady na stravné. Od roku 2006, kdy není bytové hospodářství součástí

OKD, a.s., došlo ke snížení sazby pojistného z důvodu změny převažující činnosti vykonávané zaměstnavatelem.

### 2.2.6. Daně a poplatky

Vývoj celkových nákladů na daně a poplatky v tis. Kč

| Název                    | 11-12/2004 | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 1-4/2009 |
|--------------------------|------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Daně a poplatky          | 3 102      | 14 043 | 12 492 | 11 411 | 10 939 | 5 823    |
| <i>z toho:</i>           |            |        |        |        |        |          |
| <i>Daň z nemovitostí</i> | 2 471      | 9 847  | 9 692  | 9 265  | 9 254  | 4 947    |

Náklady na daň z nemovitostí zahrnují daň ze staveb a daň z pozemků. Konečné zůstatky jsou v jednotlivých letech srovnatelné. Pokles nákladů je způsobem snížením počtu bytových domů v důsledku demolice. Nárůst daně z nemovitostí v roce 2009 je způsoben zavedením tzv. místních koeficientů, který jednotlivým obcím přiřazuje *zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí* podle počtu obyvatel.

### 2.2.7. Ostatní provozní náklady

Vývoj ostatních provozních nákladů v tis. Kč

| Název                    | 11-12/2004 | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 1-4/2009 |
|--------------------------|------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Ostatní provozní náklady | 5 149      | 27 767 | 41 408 | 28 063 | 34 276 | 14 596   |

Hodnotu ostatních provozních nákladů tvoří zejména náklady na pojištění majetku, živelní pojištění, pojištění odpovědnosti a pojištění proti odcizení a provedené technické zhodnocení majetku v hodnotě nižší než 40 tis. Kč.

Dále ostatní provozní náklady obsahují výši daně z přidané hodnoty, jejíž část je dle *zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty* účtována do ostatních provozních nákladů.

### 2.2.8. Finanční náklady

Vývoj celkových finančních nákladů v tis. Kč

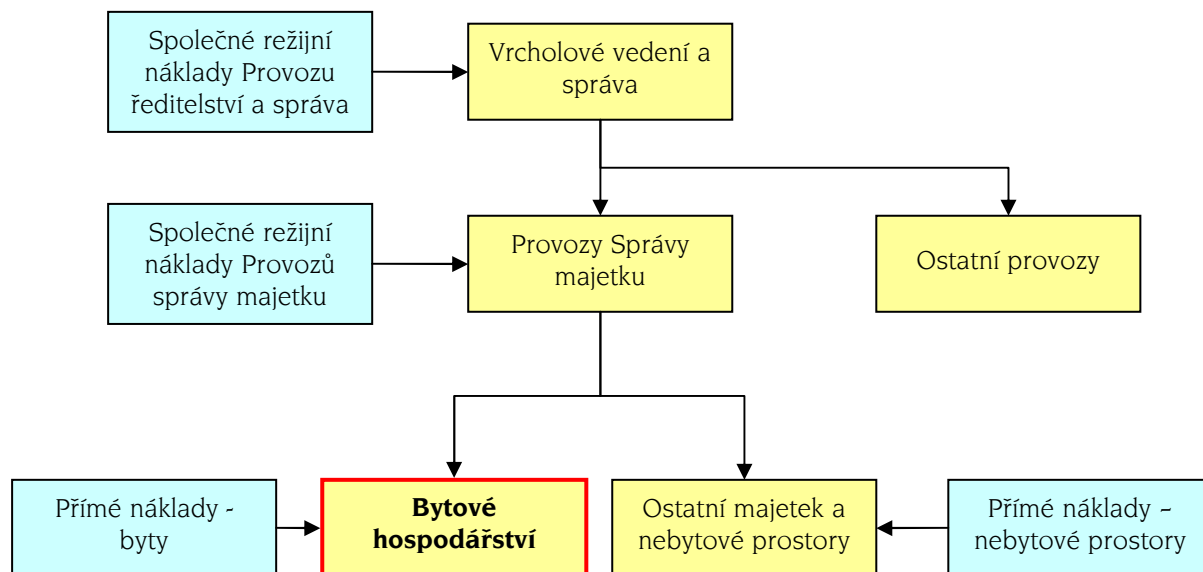
| Název                  | 11-12/2004 | 2005  | 2006   | 2007  | 2008   | 1-4/2009 |
|------------------------|------------|-------|--------|-------|--------|----------|
| Finanční náklady       | 3 793      | 8 704 | 10 006 | 9 968 | 11 175 | 3 593    |
| <i>z toho:</i>         |            |       |        |       |        |          |
| <i>Nákladové úroky</i> | 3 434      | 8 135 | 9 224  | 9 103 | 10 216 | 2 668    |

Společnost OKD, a.s. uzavřela 7.12.2001 s Českou spořitelnou, a.s. dvě smlouvy o úvěru. Oba úvěry byly poskytnuty výhradně za účelem opravy a rekonstrukce panelových budov ve vlastnictví RPG Byty, s.r.o. Úroková sazba byla stanovena jako výše referenční sazby PRIBOR kótované pro 6-měsíční depozita v den stanovení systémem Reuters na straně PRBO plus marže ve výši 1,3 % p.a. Úvěrový rámec prvního úvěru činí 77 mil. Kč a druhého úvěru 221 mil. Kč.

### 2.2.9. Popis alokace společných režijních nákladů

Společné náklady (správní režie), které nelze jednoznačně přiřadit bytovému hospodářství, jsou rozpočítávány na jednotlivé činnosti poměrným způsobem podle zvoleného alokačního klíče.

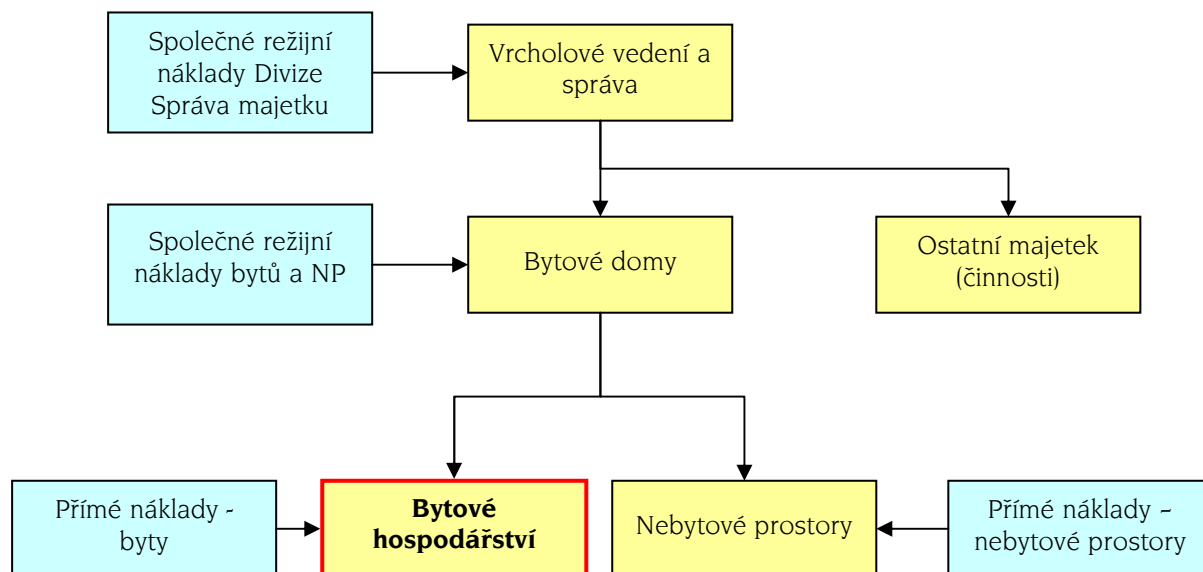
Obecný princip alokace nákladů na bytové hospodářství pro období **11/2004 – 6/2006**, kdy bylo bytové hospodářství součástí Provozů Správy majetku v rámci Vnitřní organizační jednotky Správa majetku společnosti OKD, a.s.:



Vrcholová správní režie se v období 11-12/2004 alokovala za pomoci procentní sazby vyjadřující přidanou hodnotu Provozů Správy majetku a Provozu Energetika. Z Provozů Správy majetku se náklady alokovaly na jednotlivé činnosti poměrem k prvotním materiálovým nákladům a službám vztahujících se k jednotlivým činnostem (majetku). V tomto období byly součástí bytového hospodářství i části bytových domů užívané k nebytovým účelům, a proto byl proveden přepočet nákladů a výnosů pro účely sestavení rozvojové bilance koeficientem vyjadřujícím podíl podlahových ploch bytů na celkové ploše bytových domů.

V období 1/2005 – 6/2006 se vrcholová správní režie alokovala dle počtu technicko hospodářských pracovníků spadajících pod jednotlivé činnosti v rámci provozů. Společné náklady Provozů Správy majetku se pak alokovaly mezi bytové hospodářství, nebytové prostory a ostatní majetek dle poměru velikosti podlahových ploch pronajatého majetku.

Obecný princip alokace nákladů na bytové hospodářství pro období **7/2006 – 4/2009**, kdy bylo bytové hospodářství součástí Divize bytové domy nově vzniklé společnosti RPG RE Residential, s.r.o. (nyní RPG Byty, s.r.o.):



Od 7/2006 byl alokační klíč změněn a vrcholová správní režie byla alokována až do konce ověřovaného období, tj. do 4/2009, v poměru dle skutečně dosažených tržeb v jednotlivých činnostech (bytové domy, komerční majetek, pozemky atd.). Náklady přiřaditelné bytovým domům obsahující bytové i nebytové prostory se pak dělily poměrem dle průměrného podílu ploch bytů a nebytových prostor na celkové ploše bytových domů.

V ověřovaném období docházelo v souvislosti se zpřesňováním alokace ke změnám v alokačních klíčích. Lze tedy vymezit následujících 7 období, ve kterých platily stejné zásady alokace nákladů:

- listopad 2004 – prosinec 2004,
- leden 2005 – listopad 2005,
- prosinec 2005 – červen 2006,
- červenec 2006 – prosinec 2006,
- leden 2007 – prosinec 2007,
- leden 2008 – prosinec 2008,
- leden 2009 – duben 2009.

|                         |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                              |                                                                                          |                                                                              |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Změny od 1/2005</b>  | Vyčlenění nebytových prostorů v bytových domech ze středisek bytového hospodářství                                                                                | Vytvoření samostatných středisek pro vodovodní řady a kanalizační řady                                                       | Sloučení středisek zabývajících se údržbou do jediného střediska „Středisko služeb“      |                                                                              |
| <b>Změny od 12/2005</b> | Rozdělení VOJ SM na 2 divize: divizi Bytové domy (účetní okruh 65 zahrnující bytové domy) a divizi Správa majetku (účetní okruh 62 zahrnující správu nemovitostí) | Přesun pozemků do majetku VOJ<br>Pozemky a ostatního majetku do VOJ<br>Komerční majetek                                      | Zrušení činnosti Autoprovoz a souvisejících středisek z provozu Správa VOJ SM            | Sloučení středisek zabývajících se CO kryty do jediného střediska „CO kryty“ |
| <b>Změny od 7/2006</b>  | Vznik samostatných právních subjektů RPG RE Residential, s.r.o. z VOJ SM, RPG RE Land, s.r.o. z VOJ Pozemky a RPG RE Commercial, s.r.o. z VOJ Komerční majetek    | Změna struktury středisek v účetních okruzích 62 a 65 tak, aby lépe reflektovaly charakter těchto okruhů                     |                                                                                          |                                                                              |
| <b>Změny od 1/2007</b>  | Koncentrace šesti administrativních center do čtyř, Frýdek-Místek se stal součástí AC Poruba a Orlová se stala součástí AC Karviná                                | V rámci jednotlivých AC koncentrace středisek obsahujících nepřímou správní režii do jediného střediska „Řízení a správa AC“ | V rámci ostatních činností zrušení středisek, která se stala součástí RPG Služby, s.r.o. |                                                                              |
| <b>Změny od 1/2008</b>  | V návaznosti na změny ve Společnosti vznik nových středisek pro sledování správní režie a společných nákladů a výnosů                                             | Od 1.7.2008 zahrnutí RPG RE Property, a.s. a Dukla Industrial Zone, a.s. do alokačního modelu                                | Přečíslování nákladových středisek a klientských center                                  |                                                                              |
| <b>Změny od 1/2009</b>  | V návaznosti na změny ve Společnosti zrušení, sloučení a vznik nových středisek pro sledování správní režie a společných nákladů a výnosů                         | V účetním okruhu 65 byla v rámci bytového hospodářství přidána střediska pro sledování tržních nájmů                         |                                                                                          |                                                                              |

Od poloviny roku 2006 byla na všechny náklady, které přecházely z Divize Správa majetku na Divizi Bytové domy aplikována marže ve výši 3,5 %. Tato marže nemá ovlivňovat výsledek hospodaření pro účely sestavení rozvojové bilance.

**Tržby za služby**

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- zda výše regulovaných nájmů za 1 m<sup>2</sup> vychází z platné legislativy,
- náležitosti smluv o nájmu a evidenčních listů.

Při ověřování vybraných položek nebyly zjištěny žádné významné nedostatky.

**Spotřeba materiálu a energie**

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- výši dopadu do výsledovky bytového hospodářství.

U ověřovaných položek jsme neshledali významné nedostatky.

**Opravy a udržování**

Na vybraném vzorku dokladů na opravy a udržování jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- správnost výpočtu a účtování DPH,
- přesnost rozdělení nákladů na bytové a nebytové prostory,
- reálnost provedených oprav.

Při ověření účtování nákladů na opravy a udržování byly v letech 2004 a 2008 zjištěny nedostatky v souvislosti s rozdělením nákladů na bytové a nebytové prostory. Jednalo se o situace, kdy byly prováděny generální nebo částečné opravy u objektů, které obsahují podíl nebytových prostor.

Naše zjištění byla posouzena a extrapolována na celou populaci na základě statistické metody. Všechny takto extrapolované rozdíly byly následně posouzeny z hlediska celkového dopadu na výsledné saldo rozvojové bilance.

Dopad nesprávného rozdělení nákladů na byty a nebytové prostory na saldo rozvojové bilance v tis. Kč

|                                                 | 11-12/2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008  | 1-4/2009 |
|-------------------------------------------------|------------|------|------|------|-------|----------|
| Nesprávná alokace nákladů na opravy a udržování | 584        |      |      |      | 1 106 |          |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

Zohlednění námi zjištěných nedostatků by znamenalo snížení nákladů a tedy zlepšení hospodářského výsledku vykazovaného v rozvojové bilanci.

Jiné nedostatky jsme nezjistili.

### Jiné nakupované služby

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- výši dopadu do výsledovky bytového hospodářství.

Jednotlivé položky byly kontrolovány na související podklady (faktury, interní doklady, smlouvy atd.). U poskytovaných služeb s měsíční fakturací byl ověřen jejich trend.

V průběhu ověřovaného období byly zjištěny nedostatky v účtování na jednotlivá střediska a v souvislosti s tím k chybné alokaci nákladů mezi bytové a nebytové hospodářství a dále nedostatky z hlediska věcné a časové souvislosti nákladů v jednotlivých obdobích.

Dopad nesprávného účtování v průběhu jednotlivých let na saldo rozvojové bilance v tis. Kč

| Položka                                                       | 11-12/2004 | 2005     | 2006     | 2007       | 2008        | 1-4/2009 |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------|----------|------------|-------------|----------|
| Časové rozlišení nákladů na grafický informační systém        | 39         |          |          |            |             |          |
| Chybná alokace nákladů na výzkum spokojenosti nájemníků       |            |          |          | -41        |             |          |
| Chybná alokace nákladů na analýzu tržních příležitostí        |            |          |          | -10        |             |          |
| Dohadná položka na vyfakturované právní služby zrušena v 2008 |            |          |          | 122        | -122        |          |
| Chybná alokace nákladů na RPG Služby                          |            |          |          | 71         |             |          |
| Dohadná položka na passportizaci vytvořena v nesprávné výši.  |            |          |          | 252        | -252        |          |
| <b>Celkem</b>                                                 | <b>39</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>394</b> | <b>-374</b> | <b>0</b> |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

Jiné nedostatky jsme nezjistili.

### Osobní náklady

Provedli jsme analytické postupy pro ověření osobních nákladů. Ověřili jsme vybrané měsíční rekapitulace.

Neshledali jsme významné nedostatky.

### Ostatní daně a poplatky

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- výši dopadu do výsledovky bytového hospodářství.

V roce 2004 nebylo provedeno časové rozlišení nákladů na daň z nemovitostí pro potřeby sestavení rozvojové bilance. V roce 2004 byla do nákladů bytového hospodářství zahrnuta i poměrná část vztahující se k říjnu 2004 ve výši 821 tis. Kč.

Dopad nesprávného časového rozlišení nákladů na daň z nemovitostí na saldo rozvojové bilance v tis. Kč

| <b>Položka</b>                                                      | <b>11-12/2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>1-4/2009</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Náklady na daň z nemovitostí za 10/04<br>vzniklé před Dobou omezení | 821               |             |             |             |             |                 |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

Jiné nedostatky jsme nezjistili.

### **Ostatní provozní náklady**

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- výši dopadu do výsledovky bytového hospodářství.

U ověřovaných položek jsme neshledali významné nedostatky.

### **Finanční náklady**

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- výši dopadu do výsledovky bytového hospodářství.

V roce 2004 nebylo provedeno časové rozlišení nákladových úroků správně. V roce 2004 byla do nákladů bytového hospodářství zahrnuta i poměrná část vztahující se k říjnu 2004 ve výši 658 tis. Kč. Dále nákladové úroky vztahující se k prosinci 2005 byly zaúčtovány v roce 2006.

Dopad nesprávného časového rozlišení nákladových úroků na saldo rozvojové bilance v tis. Kč

| <b>Položka</b>                                         | <b>11-12/2004</b> | <b>2005</b> | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>1-4/2009</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Nákladové úroky za 10/04<br>vzniklé před Dobou omezení | 658               |             |             |             |             |                 |
| Nákladové úroky 12/05<br>zaúčtované v 2006             |                   | -584        | 584         |             |             |                 |
| <b>Celkem</b>                                          | <b>658</b>        | <b>-584</b> | <b>584</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>        |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

Jiné nedostatky jsme nezjistili.

### **Alokace společných režijních nákladů**

Společné náklady (správní režie), které nelze jednoznačně přiřadit bytovému hospodářství, jsou rozpočítávány na jednotlivé činnosti poměrným způsobem podle alokačního klíče.

V jednotlivých obdobích jsme ověřili proces přiřazování společných nákladů na bytové hospodářství, včetně nastavení rozvrhových základů (alokačních klíčů), které se v průběhu ověřovaného období měnily.

Vzhledem k tomu, že termín sestavení rozvojové bilance a jejího předložení Ministerstvu financí předcházel v jednotlivých letech termínu roční účetní uzávěrky, došlo v některých letech k doúčtování položek, které měly být zohledněny v rozvojové bilanci.

Dopad doúčtování v rámci roční účetní závěrky na saldo rozvojové bilance v tis. Kč

| Název                                     | 11-12/2004 | 2005   | 2006 | 2007 | 2008 | 1-4/2009 |
|-------------------------------------------|------------|--------|------|------|------|----------|
| Položky zaúčtované v rámci roční uzávěrky | -463       | -2 003 | 13   | 473  | 0    | 0        |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

K doúčtování položek došlo zejména z titulu tvorby a čerpání rezerv, snížení nároku na odpočet DPH pomocí krátkého koeficientu a tvorby dohadných položek na nevyfakturované dodávky. V roce 2004, 2006 a 2007 hodnoty uvedené v tabulce nebyly zahrnuty do rozvojové bilance a výsledné saldo rozvojové bilance je o tyto částky zkresleno. V roce 2005 částka 2.003 tis. Kč představuje chybu v alokačním procesu.

Od poloviny roku 2006 jsou náklady převáděné z účetního okruhu Divize správa majetku na účetní okruh Divize bytové domy navýšeny o marži 3,5 %. Tato marže nemá ovlivňovat výsledek hospodaření vstupující do rozvojové bilance. Pro sestavení rozvojové bilance za rok 2006 nebyl výsledek hospodaření o tuto marži upraven. Z důvodu neprovedení úpravy výsledku hospodaření o marži v roce 2006 je výsledek hospodaření podhodnocen o 3 214 tis. Kč.

Dopad nevyloučené marže při převodu nákladů mezi divizemi na saldo rozvojové bilance v tis. Kč

| Název                                               | 11-12/2004 | 2005 | 2006  | 2007 | 2008 | 1-4/2009 |
|-----------------------------------------------------|------------|------|-------|------|------|----------|
| Nevyloučená marže při převodu nákladů mezi divizemi |            |      | 3 214 |      |      |          |

Pozn.: Kladné hodnoty by znamenaly snížení negativního salda rozvojové bilance a naopak.

Výše mzdových nákladů společnosti RPG Byty, s.r.o. v roce 2008 ve srovnání s rokem 2007 výrazně vzrostla. V dubnu 2008 společnost RPG RE Management vyplatila vedení mimořádné odměny. Přestože nezpochybňujeme oprávněnost ani výši mzdových nákladů a vyplacených odměn, posoudili jsme jejich dopad do výsledného salda rozvojové bilance a podmínka neziskovosti v roce 2008 zůstává splněna i po vyloučení těchto odměn.

### 2.3. Investice

Hodnoty investic bytového hospodářství v tis. Kč

|           | 11-12/2004 | 2005    | 2006    | 2007   | 2008    | 1-4/2009 |
|-----------|------------|---------|---------|--------|---------|----------|
| Investice | 44 531     | 123 685 | 105 386 | 98 024 | 158 065 | 52 735   |

Celková hodnota majetku vykázaného jako investice je v jednotlivých letech stabilní. Investice představuje především technické zhodnocení stávajícího majetku v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a zákonem č. 593/1992 Sb., o daních z příjmů.

Vysoký nárůst v roce 2008 byl způsoben přeúčtováním nákladů souvisejících s rekonstrukcí výtahů za roky 2005, 2006 a 2007 do investic. Tato skutečnost nemá vliv na výsledné saldo rozvojové bilance. Vynaložené částky byly vykázány na ř. A.1 Hospodářský výsledek bytového fondu místo ř. B.1 Investice.

Přehled druhů investic v tis. Kč

|                      | 11-12/2004    | 2005           | 2006           | 2007          | 2008           | 1-4/2009      |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Modernizace          | 37 133        | 54 598         | 44 687         | 92 740        | 154 002        | 52 735        |
| Termoregulace        | 6 967         | 66 064         | 52 485         | 240           |                |               |
| Strojní investice    |               | 1 014          |                |               |                |               |
| Dílní akce na domech |               | 93             | 5 464          | 5 012         | 171            |               |
| Mimo plán- stavební  |               | 528            | 2 750          |               |                |               |
| Inženýrské sítě      |               |                |                |               | 3 892          |               |
| Vodovodní přípojky   |               |                |                | 32            |                |               |
| Ostatní              | 431           | 1 388          |                |               |                |               |
| <b>Celkem</b>        | <b>44 531</b> | <b>123 685</b> | <b>105 386</b> | <b>98 024</b> | <b>158 065</b> | <b>52 735</b> |

Nejvýznamněji ovlivňují hodnotu investic ve všech ověřovaných letech modernizace, např. výtahů. V letech 2004 až 2006 vynakládala Společnost značné prostředky také na výměnu termoregulačních ventilů.

V posledních dvou měsících roku 2004 tvořily nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého hmotného majetku modernizace domu v Havířově - Město v hodnotě 1.311 tis. Kč, modernizace domu na ulici Okružní v Orlové - Lutyni v hodnotě 1.246 tis. Kč a regenerace domu v Albrechticích v hodnotě 1.739 tis. Kč.

Za rok 2005 byly nejvýznamnějšími přírůstky dlouhodobého hmotného majetku modernizace domu v ulici Sovově, Karviná - Ráj v hodnotě 7.774 tis. Kč, modernizace domu v ulici Školní, Orlová - Lutyně v hodnotě 2.879 tis. Kč a modernizace domu v Ostravě - Zábřehu v hodnotě 5.915 tis. Kč.

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2006 patřila rekonstrukce domu v Albrechticích v hodnotě 6.834 tis. Kč a rekonstrukce domu na ulici Petruškova v Ostravě v hodnotě 10.461 tis. Kč.

V roce 2007 byly nejvýznamnějšími investicemi rekonstrukce budovy v Př. Suché v hodnotě 4.628 tis. Kč, rekonstrukce budovy v Orlové - Lutyni v hodnotě 7.020 tis. Kč, rekonstrukce budovy v Moravské Ostravě v hodnotě 7.298 tis. Kč.

Mezi nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2008 patřilo technické zhodnocení 3 budov ve Frýdku-Místku v celkové hodnotě 13.203 tis. Kč, modernizace budovy v Orlové - Lutyni v hodnotě 5.330 tis. Kč.

Během prvních čtyř měsíců roku 2009 tvořily nejvýznamnější přírůstky dlouhodobého hmotného majetku modernizace výtahů v ulici Čs. Legií v Moravské Ostravě, modernizace výtahů v Havířově - Podlesí v hodnotě 3.422 tis. Kč a montáž meziokenních vložek ve Frýdku Místku v hodnotě 1.264 tis.Kč.

Na vybraném vzorku položek jsme ověřili:

- správnost zaúčtování z věcného a časového hlediska,
- správnost výpočtu a účtování DPH
- přesnost alokace nákladů na bytové a nebytové prostory.

U ověřovaných položek jsme neshledali významné nedostatky.

### 3. Závazek dle odst. 7.6 (c) smlouvy

7.6 (c) Kupující se zavazuje zajistit, že, není-li dále v tomto odstavci uvedeno jinak, Společnost po dobu trvání Doby omezení nepřevéde na třetí osobu vlastnické právo k žádné budově s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti, ani žádné bytové jednotce, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti či vznikne na základě prohlášení Společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti. Smluvní strany se dohodly, že za porušení shora specifikovaného závazku podle tohoto odstavce (c) se nepovažuje, pokud

(i) Společnost v souvislosti s běžným hospodařením v uvedeném období převede na třetí osoby vlastnické právo k budově s byty či bytové jednotce k celkem nejvýše 5 % z celkového počtu bytů a samostatných bytových jednotek, které jsou ke dni podpisu Smlouvy součástí bytového fondu Společnosti; nebo

(ii) v uvedeném období dojde na základě prohlášení Společnosti jako vlastníka budovy s byty, která je ke dni podpisu této Smlouvy ve vlastnictví Společnosti, ke vzniku samostatných bytových jednotek a Společnost převede jakoukoliv bytovou jednotku dosavadnímu nájemci, a to za podmínky, že

- kupní cena za převod bytové jednotky do vlastnictví nájemce bude vycházet z ceny, která byla použita při ocenění Prodávaných akcií posudkem č. 50/2/2004 ze dne 26.2.2004 (Kapitola 7 - pohled na neproduktivní majetek OKD - byty), který před uzavřením této Smlouvy pro Fond společně vypracovaly znalecké ústavy VOX CONSULT, s.r.o. a Komerční banka, a.s.; Kupujícímu byl uvedený posudek poskytnut před uzavřením této Smlouvy a Kupující podpisem této Smlouvy potvrzuje, že tento posudek od Fondu převzal; a

- kupní cena bude zároveň přiměřená a obvyklá ve srovnání s kupní cenou obdobných bytů převáděných v daném čase a místě z vlastnictví státu, krajů a obcí do vlastnictví dosavadním nájemcům.

#### 3.1. Vymezení bytového fondu

Na základě smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004 měla společnost KARBON INVEST, a.s. omezen převod vlastnických práv k budově s byty a bytové jednotce patřící do bytového fondu. Specifikace bytového fondu, jehož se plnění závazků týká, je uvedena v příloze č. 5 předmětné smlouvy následovně:

Počet domů a bytů podle obcí - březen 2004, ve vlastnictví OKD, a.s. člen koncernu KARBON INVEST, a.s.

| <b>Obec</b>   | <b>Počet bytových domů</b> | <b>Počet bytových jednotek</b> |
|---------------|----------------------------|--------------------------------|
| Karviná       | 858                        | 7 882                          |
| Havířov       | 1 586                      | 13 956                         |
| Ostrava       | 1 608                      | 9 282                          |
| Poruba        | 434                        | 6 835                          |
| Frýdek-Místek | 196                        | 2 860                          |
| Orlová        | 966                        | 3 832                          |
| <b>Celkem</b> | <b>5 648</b>               | <b>44 647</b>                  |

Smlouva o koupi akcií ze dne 16.9.2004 v bodě č. 7.6 odst. a) uvádí, že „Bytový fond společnosti ke dni podpisu smlouvy o koupi akcií je blíže specifikován v příloze č. 5“. V Příloze č. 5 Specifikace bytového fondu je ale uvedeno, že se jedná o přehled bytového fondu dle obcí platný k měsíci březnu 2004.

Společností RPG Byty, s.r.o. nám bylo potvrzeno, že stav uvedený v příloze č. 5 obsahuje údaje platné k 31.3.2004. Ke dni uzavření smlouvy o koupi akcií ani k prvnímu dni Doby omezení nebyl vyhotoven žádný soupis bytového fondu ve vlastnictví Společnosti.

Společnost původně členila bytový fond do šesti oblastí, a to do oblastí Karviná, Havířov, Ostrava, Poruba, Frýdek – Místek a Orlová. V roce 2008 došlo ke změně spočívající ve sloučení vybraných oblastí za účelem zefektivnění jejich správy. V rámci této změny se bytový fond začal členit do čtyř oblastí podle působnosti klientských center, a to do oblastí Karviná, Havířov, Ostrava a Poruba. Pro další zkoumání a vykazování bylo přijato toto nové členění.

Vymezení oblastí Karviná, Havířov, Ostrava a Poruba

| <b>Karviná</b>     | <b>Havířov</b>        | <b>Ostrava</b>       | <b>Poruba</b>        |
|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Bohumín            | Albrechtice           | Cvrčovice            | Frenštát p Radhoštěm |
| Doubrava           | Český Těšín           | Hlučín               | Frýdek-Místek        |
| Karviná-Darkov     | Havířov-Bludovice     | Kladno-Švermov       | Frýdlant n.Ostravicí |
| Karviná-Doly       | Havířov-Město         | Ostrava-Bartovice    | Kopřivnice           |
| Karviná-Fryštát    | Havířov-Podlesí       | Ostrava-Heřmanice    | Opava-Kateřinky      |
| Karviná-Hranice    | Havířov-Dolní Suchá   | Ostrava-Hrabůvka     | Opava-Kylešovice     |
| Karviná-Mizerov    | Havířov-Prostěj.Suchá | Ostrava-Hrušov       | Opava-Město          |
| Karviná-Nové Město | Havířov-Šumbark       | Ostrava-Kunčičky     | Opava-Předměstí      |
| Karviná-Ráj        | Horní Suchá           | Ostrava-Mar.Hory     | Ostrava-Poruba       |
| Orlová-Lazy        | Stonava               | Ostrava-Michálkovice | Paskov               |
| Orlová-Lutyně      | Šenov                 | Ostrava-Mor.Ostrava  | Příbor               |
| Orlová-Město       | Těrlicko              | Ostrava-Muglínov     | Staříč               |
| Orlová-Poruba      |                       | Ostrava-Petrkovice   | Sviadnov             |
| Petřvald           |                       | Ostrava-Radvanice    |                      |
| Rychvald           |                       | Ostrava-Slez.Ostrava |                      |
|                    |                       | Ostrava-Vítkovice    |                      |
|                    |                       | Ostrava-Výškovice    |                      |
|                    |                       | Ostrava-Zábřeh       |                      |
|                    |                       | Vratimov             |                      |

### 3.2. Změny v bytovém fondu

#### 3.2.1. Změny v bytovém fondu před Dnem realizace

Změna stavu bytového fondu za období od 1.4.2004 do 1.11.2004

|               | Stav k 1.4.2004 |               | Přírůstky |           | Úbytky    |            | Stav k 1.11.2004 |               |
|---------------|-----------------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------------|---------------|
| Obec          | Domy            | Byty          | Domy      | Byty      | Domy      | Byty       | Domy             | Byty          |
| Karviná       | 1 824           | 11 714        | 4         | 95        | 51        | 119        | 1 777            | 11 690        |
| Havířov       | 1 586           | 13 956        | 0         | 0         | 1         | 4          | 1 585            | 13 952        |
| Ostrava       | 1 608           | 9 282         | 0         | 0         | 11        | 53         | 1 597            | 9 229         |
| Poruba        | 630             | 9 695         | 0         | 0         | 0         | 0          | 630              | 9 695         |
| <b>Celkem</b> | <b>5 648</b>    | <b>44 647</b> | <b>4</b>  | <b>95</b> | <b>63</b> | <b>176</b> | <b>5 589</b>     | <b>44 566</b> |

Během doby od 1.4.2004 do Dne realizace smlouvy, tj. do 1.11.2004, docházelo k úbytkům i přírůstkům v bytovém fondu. K pohybům docházelo z důvodu prodeje, demolice, nákupů a sloučení bytových jednotek.

Po zohlednění pohybů v bytovém fondu, ke kterým došlo od 1.4.2004 (Příloha č. 5 Specifikace bytového fondu ke smlouvě o prodeji akcií) do Dne realizace smlouvy o prodeji akcií, tj. do 1.11.2004, se bytový fond skládal z 5.589 bytových domů a 44.566 bytových jednotek.

Struktura přírůstků v bytovém fondu za období 1.4.2004 - 1.11.2004

| Obec          | Přírůstky |           |
|---------------|-----------|-----------|
|               | Domy      | Byty      |
| Karviná       | 4         | 95        |
| Havířov       | 0         | 0         |
| Ostrava       | 0         | 0         |
| Poruba        | 0         | 0         |
| <b>Celkem</b> | <b>4</b>  | <b>95</b> |

Ve sledovaném období bylo nabyto 95 bytových jednotek koupí od společnosti ČEZ, a.s. Právní účinky vkladu změn do katastru nemovitostí nastaly v měsíci červnu 2004.

Struktura úbytků v bytovém fondu za období 1.4.2004 - 1.11.2004

| Obec          | Prodej    |           | Demolice  |            | Sloučení |          | Celkem    |            |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|----------|-----------|------------|
|               | Domy      | Byty      | Domy      | Byty       | Domy     | Byty     | Domy      | Byty       |
| Karviná       | 21        | 33        | 30        | 83         | 0        | 3        | 51        | 119        |
| Havířov       | 0         | 0         | 1         | 4          | 0        | 0        | 1         | 4          |
| Ostrava       | 0         | 0         | 11        | 50         | 0        | 3        | 11        | 53         |
| Poruba        | 0         | 0         | 0         | 0          | 0        | 0        | 0         | 0          |
| <b>Celkem</b> | <b>21</b> | <b>33</b> | <b>42</b> | <b>137</b> | <b>0</b> | <b>6</b> | <b>63</b> | <b>176</b> |

V uvedeném období došlo k prodeji 33 bytových jednotek, demolici 137 bytových jednotek a 6 bytových jednotek bylo sloučeno.

### 3.2.2. Pohyby v bytovém fondu během Doby omezení

Změna stavu bytového fondu za období od 1.11.2004 do 1.5.2009

| Obec          | Stav k 1.11.2004 |               | Přírůstky |           | Úbytky     |            | Stav k 1.5.2009 |               |
|---------------|------------------|---------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------|---------------|
|               | Domy             | Byty          | Domy      | Byty      | Domy       | Byty       | Domy            | Byty          |
| Karviná       | 1 777            | 11 690        | 2         | 2         | 287        | 539        | 1 492           | 11 153        |
| Havířov       | 1 585            | 13 952        | 6         | 12        | 15         | 40         | 1 576           | 13 924        |
| Ostrava       | 1 597            | 9 229         | 3         | 13        | 31         | 160        | 1 569           | 9 082         |
| Poruba        | 630              | 9 695         | 0         | 23        | 0          | 0          | 630             | 9 718         |
| <b>Celkem</b> | <b>5 589</b>     | <b>44 566</b> | <b>11</b> | <b>50</b> | <b>333</b> | <b>739</b> | <b>5 267</b>    | <b>43 877</b> |

Během Doby omezení, tj. v období od 1.11.2004 do 1.5.2009, rovněž docházelo k úbytkům a přírůstkům v bytovém fondu z důvodu prodeje, demolice, bezúplatných převodů a slučování bytových jednotek.

V průběhu této doby celkové přírůstky bytových jednotek činily 50 a celkově ubylo 739 bytových jednotek. Po zohlednění těchto změn se bytový fond k 1.5.2009 skládal z 5.267 bytových domů zahrnujících 43.877 bytových jednotek.

Struktura přírůstků v bytovém fondu za období od 1.11.2004 do 1.5.2009

| Obec          | Přírůstky |           |
|---------------|-----------|-----------|
|               | Domy      | Byty      |
| Karviná       | 2         | 2         |
| Havířov       | 6         | 12        |
| Ostrava       | 3         | 13        |
| Poruba        | 0         | 23        |
| <b>Celkem</b> | <b>11</b> | <b>50</b> |

K přírůstkům docházelo z důvodu vnitropodnikových přesunů bytových jednotek a z důvodu překlasifikace nebytových prostor na bytové jednotky. V rámci vnitropodnikových přesunů šlo zejména o rodinné domy, které se nacházely v oblastech s těžební činností. Tyto domy byly společností OKD, a.s. vykoupěny a následně převedeny do Vnitřní organizační jednotky Správa majetku.

Struktura úbytků v bytovém fondu za období od 1.11.2004 do 1.5.2009

| Obec          | Prodej     |            | Demolice   |            | Sloučení |          | Celkem     |            |
|---------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|------------|------------|
|               | Domy       | Byty       | Domy       | Byty       | Domy     | Byty     | Domy       | Byty       |
| Karviná       | 130        | 199        | 157        | 338        | 0        | 2        | 287        | 539        |
| Havířov       | 0          | 0          | 15         | 40         | 0        | 0        | 15         | 40         |
| Ostrava       | 7          | 56         | 24         | 98         | 0        | 6        | 31         | 160        |
| Poruba        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0        | 0        | 0          | 0          |
| <b>Celkem</b> | <b>137</b> | <b>255</b> | <b>196</b> | <b>476</b> | <b>0</b> | <b>8</b> | <b>333</b> | <b>739</b> |

V uvedeném období došlo k prodeji 255 bytových jednotek, k demolici 476 bytových jednotek a 8 bytových jednotek bylo sloučeno.

### 3.2.3. Převod vlastnických práv

Převod vlastnických práv v období od 1.11.2004 do 1.5.2009

| Období        | Nájemníci  | Třetí osoby | Celkem     |
|---------------|------------|-------------|------------|
| 11-12/2004    | 9          | 2           | 11         |
| 2005          | 142        | 57          | 199        |
| 2006          | 0          | 39          | 39         |
| 2007          | 4          | 2           | 6          |
| 2008          | 0          | 0           | 0          |
| 1- 4/2009     | 0          | 0           | 0          |
| <b>Celkem</b> | <b>155</b> | <b>100</b>  | <b>255</b> |

Během Doby omezení došlo k převodu vlastnických práv ke 137 bytovým domům zahrnujících 255 bytových jednotek. 155 bytových jednotek přešlo do vlastnictví stávajícím nájemníkům a 100 bytových jednotek do vlastnictví třetích osob. K převodům docházelo zejména v roce 2005.

Třetím osobám bylo převedeno celkem pět budov obsahujících 54 bytových jednotek a finské domky zahrnující 46 bytových jednotek. Nájemníkům byly prodávány pouze finské domky zahrnující 155 bytových jednotek.

Finské domky jsou převážně dřevěné domy chatového typu. V bytovém fondu se vyskytují zejména jako dvojdomky.

Ilustrace finských domků



U bytových domů ve vlastnictví Společnosti v období od 1.11.2004 do 1.5.2009 nebylo učiněno prohlášení vlastníka ke vzniku samostatných bytových jednotek na příslušných listech vlastnictví, jak předpokládá *zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. Z tohoto titulu Společnost žádný byt v souladu se *zákonem č. 72/1994 Sb.* nepřevodila. Při převodech vlastnických práv stávajícím nájemníkům došlo vždy k převodu celého domu nebo ideální jedné poloviny domu.

Převáděné bytové jednotky byly přednostně nabídnuty dosavadním nájemcům. Prodejní cena vycházela ze znaleckého posudku.

*Ve Vyhodnocení plnění jednotlivých závazků vyplývajících ze smlouvy uzavřené mezi Fondem národního majetku a KARBON INVEST, a.s. ze dne 16.9.2004, Příloha č. 3*

Zachování bytového fondu k 1.5.2009 uvádí Společnost k podmínce stanovené v bodě 7.6 (c) následující:

„V souladu s tímto ustanovením byly v období od 1.11.2004 do 1.5.2009 z počátečního stavu bytového fondu dle Přílohy č. 5 Smlouvy s celkovým počtem 44.647 bytů uskutečněny prodeje 255 bytových jednotek, tj. 0,5711 % původního bytového fondu.“

Při ověřování plnění závazku uvedeného v bodě 7.6 (c) smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004 jsme ověřili:

- počáteční stav bytového fondu ke Dni realizace,
- přírůstky a úbytky bytového fondu během Doby omezení,
- postup při převodu vlastnických práv po Dobu omezení.

Stav bytového fondu uvedený ve smlouvě o koupi akcií, Příloha č. 5 – Specifikace bytového fondu, je platný k březnu 2004. Protože nebyl ke Dni realizace vyhotoven soupis bytového fondu ve vlastnictví Společnosti, určili jsme na základě analýzy přírůstků a úbytků počáteční stav bytového fondu ke Dni realizace.

Přírůstky bytových jednotek byly ověřeny na vybraném vzorku. Nákup nemovitostí od společnosti ČEZ, a.s. byl doložen kupními smlouvami. Převody nebytových prostor na bytové jednotky byly odsouhlaseny na kolaudační rozhodnutí a další podklady.

Úbytky bytových jednotek v důsledku demolic byly řádně doloženy prostřednictvím rozhodnutí o povolení odstranění stavby či nařízení k odstranění stavby, potvrzení odstranění stavby, návrhů na zápis změn do katastru nemovitostí a zápisů o vyřazení dlouhodobého hmotného majetku.

K provedeným sloučením bytových jednotek byly předloženy smlouvy o povolení stavebních úprav v bytě, stavební povolení změny stavby, kolaudační rozhodnutí o povolení užívání bytu a nové nájemní smlouvy.

Z příslušných dokumentů bylo ověřeno, že přírůstky a úbytky v bytovém fondu v období 2004 - 2009 byly zaúčtovány do správného období.

Prodeje bytových jednotek byly ověřeny na kupní smlouvy. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a prodejní cena vycházela z posudku znalce. Před převodem vlastnického práva na třetí osoby byly předmětné nemovitosti nabídnuty k odkupu nájemníkovi.

Výpočet procenta prodaných bytových jednotek

|                                      | <b>Varianta 1</b><br><b>Stav bytových</b><br><b>jednotek k 31.3.2004</b> | <b>Varianta 2</b><br><b>Stav bytových</b><br><b>jednotek k 1.11.2004</b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Počet bytových jednotek              | 44 647                                                                   | 44 567                                                                   |
| Počet prodaných bytových jednotek    | 255                                                                      | 255                                                                      |
| Procento prodaných bytových jednotek | 0,57 %                                                                   | 0,57 %                                                                   |

Pozn.: Stav bytových jednotek k 31.3.2004 vychází z Přílohy č. 5 Smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004.

Během Doby omezení došlo k převodu vlastnických práv ke 137 bytovým domům

zahrnujících 255 bytových jednotek. Podíl prodaných bytových jednotek činí 0,57 % v obou variantách.

**Podle našeho názoru nedošlo k porušení závazku vyplývajícího ze smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004, odst. 7.6 písm. (c).**

## Přílohy

### 1. Seznam stížností Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ a vyjádření společnosti RPG Byty, s.r.o.

| Oblast a ulice                             | Předmět stížnosti                                                                                    | Vyjádření RPG Byty, s.r.o.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Alšova<br>523/11    | Neudržované sklepní prostory - výskyt odpadků, opadaná omítka zdí, grafity na zdech, mrtvé myši      | Dle uvedené identifikace nebyla žádná stížnost na neuspokojivý stav sklepních prostor v tomto domě v naší databázi dohledána. V domě dochází k pravidelné deratizaci dvakrát ročně v souladu s platnými právními normami a tato činnost je navíc koordinována dle harmonogramu plošné deratizace vyhlášené městem. Vzhledem k tomu, že tento dům je možno řádně uzavírat i uzamykat, vzniká nepořádek v domě buďto jednáním samotných nájemců nebo osob, které se do domu dostanou neoprávněně v případě, že nájemci vstupy do domu náležitě nezamykají. V roce 2008 společnost na deratizaci například vynaložila 2,8 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Hlavní třída        | Slabé vytápění v bytě, výskyt plísní, dřevěná, špatně těsnící okna                                   | Vzhledem k tomu, že v tomto případě je identifikace domu zcela nedostatečná, neboť na Hlavní třídě v Porubě vlastní společnost RPG Byty celou řadu objektů, není možno se s určitostí k této stížnosti vyjádřit. Na uvedené ulici již došlo v některých domech k výměně oken, generální opravě střech a výměně vchod. dveří, u dalších objektů bylo na základě provedených kontrol realizováno oplechování dilatačních spár. (Vzhledem k tomu, že popsaná stížnost poukazuje zároveň i na nedostatečné vytápění bytu, domníváme se, že by se podle našich záznamů mohlo jednat o podnět nájemnice bydlící v č.p. 742. V jejím případě byla provedena fyzická kontrola bytu, stav oken byl shledán běžným a nájemkyně byla seznámena s nařízením vlády č. 258/95.Sb. ve vztahu k těsnění oken. Zároveň bylo provedeno odvězdušnění topného systému za účelem zvýšení teploty v bytě. Rovněž probíhá jednání s orgány státní památkové péče o možnosti provedení oplechování dilatačních spár, neboť se jedná o objekt v městské památkové zóně.) |
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Hlavní třída<br>703 | Rozbité skleněné výplně dveří v domě, ve sklepních prostorách nepořádek, odpadky a výskyt bezdomovců | Jediný požadavek na zasklení rozbitých dveřních skel v uvedeném domě jsme zaevidovali a zároveň vyřídili v roce 2008. Od té doby nebyl další požadavek stejného typu u tohoto domu zaevidován. Nájemníci jsou povinni dle "Domovního řádu" dům uzavírat a uzamykat. Nájemníci danou povinnost mnohdy nedodržují a v domě tak může vzniknout nepořádek buďto jednáním samotných nájemců nebo osob, které se do domu dostanou neoprávněně. V případě, že nájemci domu ohlásí naší společnosti, že se v domě neoprávněně zdržují cizí osoby, např. bezdomovci, spolupracujeme na nápravě stavu s městskou policií.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ostrava I, ul.<br>Gajdošova 2              | Stará chátrající dřevěná okna, komíny v havarijním stavu                                             | Dle uvedené identifikace nebyla žádná stížnost na špatný stav komínů a oken v naší databázi dohledána. V souladu s legislativou provádíme čištění komínů nejméně 2x ročně. Dále konstatujeme, že daná lokalita je již zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                    |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava-<br>Moravská, ul.<br>Sportovní<br>2138/8                   | Bytový dům téměř bez omítky, dochází k zatápění sklepních prostor, plíseň ze sklepních prostor zasahuje až to přízemních bytů. | Jedná se o objekt v lokalitě, kde se bohužel s problémem historicky zanedbaného stavu domů i kanalizace potýkáme u všech našich nemovitostí. Zatopení sklepů daného domu bylo řešeno již v říjnu 2008 pročištěním okapných žlabů a odčerpáním vody ze sklepních prostorů. Problém kanalizace mezi ulicemi Gajdošova a Sportovní řešíme postupně. V roce 2009 zde byly provedeny práce tohoto typu nákladem zhruba 10 milionů Kč, pro rok 2010 máme v plánu odkanalizování dalších 19 bytových domů. Odkanalizování domů je nezbytným předpokladem pro možnost následné opravy fasády. Možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Za období 2005-2009 vynaložila společnost 80 mil. Kč na opravy a údržbu vodovodních a kanalizačních řádů.                                                                                                                                                                               |
| Ostrava-<br>Hrabůvka,<br>Závodní ulice<br>30, 32                   | Balkóny bytového domu ve špatném stavu, hnijící dřevěná okna, nefunkční zvonky, hliníková elektřina                            | U tohoto domu byla na základě vyhodnocení stavu objektu techniky společnosti naplánována oprava stávajících oken včetně nátěru, aniž byla evidována jakákoli stížnost na stav oken ze strany nájemců. Teprve ve chvíli, kdy smluvně dojednaná firma chtěla zahájit realizaci plánované opravy, nájemníci odmítli přístup do bytů s tím, že požadují výměnu oken a nikoli pouze jejich opravu. Svým jednáním tedy sami nájemci znemožnili společnosti výkon vlastnického práva. Přes tuto skutečnost jsou v daném domě řešeny jednotlivé opravy prostřednictvím drobných oprav na základě oznámení nájemníků. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. Za stejné období byly opraveny také balkóny v cca 3900 bytech v objemu 98 mil. Kč (mimo oprav balkónů provedených v rámci komplexních rekonstrukcí domů), což představuje revitalizaci balkónů v cca 9% bytového portfolia cihlových a panelových domů. |
| Karviná Nové-<br>Město, ul.<br>Závodní 2418                        | Byly přislíbeny opravy, ale již nebyly provedeny, výtah neodpovídá platné legislativě                                          | Jedná se o dům, který od roku 1998 postupně prochází rozsáhlými opravami. Nejvýznamnější opravy byly tyto: generální oprava rozvodů vody (8/1998); zateplení domu vč. provedení nové fasády domu a generální oprava lodžii (12/2001); generální oprava ploché střechy (2/2002); generální oprava výtahu (3/2003).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Karviné-<br>Hranicích, ul.<br>Slovenská 2918                       | Stížnost na opravu rozbitého skla u domovních dveří, kdy místo zasklení došlo k navaření plechu                                | Společnost přistoupila k zabezpečení vchodu navařením plechu do části dveří, která původně byla zasklená. Důvodem byla skutečnost, že ve velmi krátké době bylo nutno dveře opakovaně zasklívat z důvodu rozbití, pravděpodobně úmyslného.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ostrava-Poruba,<br>nábřeží Svazu<br>protifašistických<br>bojovníků | Značný výskyt plísní v bytovém domě                                                                                            | S ohledem na skutečnost, že není možno dle dostupné identifikace dohledat konkrétní objekt, předpokládáme, že se jedná o památkově chráněný dům (U Oblouku), ve kterém již v roce 2009 proběhly prioritně generální oprava elektroinstalace - v celkovém nákladu 4,5 mil.Kč, výměna všech vstupních dveří z přední i zadní části domu. Pro rok 2010 je v tomto domě v čp. 511 plánována modernizace výtahu. Problém plísní v bytech řešíme individuálně, vždy je nutno posoudit příčinu vzniku plísní a poté volit adekvátní řešení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Frýdek-Místek,<br>tř. ČSA 1935 -<br>1943 | Nevyhovující<br>hydranty, zchátralé<br>balkóny,<br>zanedbané vstupy<br>do domu,<br>nefunkční zvonky | Protipožární bezpečnost je zajištěna hydranty, které podléhají pravidelným kontrolám. Funkčnost zvonkových tabel a vchodů samotných je zajišťována průběžnými opravami dle aktuálních potřeb nájemníků, stejně je postupováno v případě balkónů. Škoda na zvonkových tablech, dveřích, hydrantech apod. vzniká často vandalismem, kterému nelze zabránit. Tento dům je zařazen do plánu oprav pro rok 2011 až 2012. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. Za stejné období byly opraveny také balkóny v cca 3900 bytech v objemu 98 mil. Kč (mimo oprav balkónů provedených v rámci komplexních rekonstrukcí domů), což představuje revitalizaci balkónů v cca 9% bytového portfolia cihlových a panelových domů. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. |
| Ostrava, ul.<br>Výstavní<br>15,17,19     | Zchátralá dřevěná<br>okna                                                                           | V naší databázi nebyla dle dostupných identifikačních údajů dohledána žádná stížnost vztahující se k neuspokojivému stavu oken v daném domě, tudíž nemohla naše společnost přistoupit k opravě. V případě, že nájemce nenahlásí špatný stav oken pronajímateli, nese naopak tento odpovědnost za případné škody, které mohou vzniknout, viz. občanský zákoník. Možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. V roce 2010 bude v dané oblasti prováděno odkanalizování bytových domů, včetně provedení hydroizolace domů. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Horní Suchá,<br>Finské domky             | Chátrání finských<br>domků, jejich<br>demolice místo<br>odprodeje                                   | Nahlášené závady se řeší v dané lokalitě formou drobné údržby. Společnost při uvolnění finského domku, s ohledem na stáří nemovitosti, vždy zváží, zda finanční náklady spojené s opravami by byly účelně a efektivně vynaloženými náklady. V opačném případě přistoupí k demolici finského domku, v období let 2005 -2009 byla společnost nucena vynaložit na demolice cca 62 mil. Kč. Vzhledem k životnosti a konstrukci finských domků by náklady na komplexní opravu výrazně převýšily náklady na demolici. Pokud se nutná demolice týkala/týká obsazeného FD, společnost řeší danou situaci v souladu s občanským zákoníkem, tedy poskytnutím bytové náhrady danému nájemci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Neuvedeno                                | Nelze se dovolat<br>na zákaznickou<br>linku                                                         | Na začátku roku 2009 jsme zaznamenali zvýšený počet přijatých telefonních hovorů, na což jsme reagovali kapacitním posílením zákaznické linky. Mezi potřebou a realizací však byla určitá časová prodleva. V současné době se pohybuje obslužnost zákaznické linky na úrovni 85%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Hlavní třída<br>695/98                                                                                                                                         | Rekonstrukce<br>rozvodů vody<br>a kanalizace –<br>nájemníci nebyli<br>informováni<br>o odpojení vody,<br>nemožnosti<br>používání WC a<br>umyvadel.<br>Harmonogram<br>prací nebyl<br>zveřejněn. Při<br>rekonstrukci došlo<br>k poškození<br>osobních věcí<br>nájemníků, rozbité<br>dlaždice byly<br>nahrazeny bílými | V dané věci lze konstatovat, že obsahem generálních oprav ležatých a svislých rozvodů nebyla výměna zařízení předmětů. K výměně bylo přistoupeno v případě, že daný zařízení předmět byl shledán jako nezpůsobilý k dalšímu používání. Dále je nutno konstatovat, že nájemci byli o harmonogramu postupu všech prací informováni prostřednictvím vývěsek v jednotlivých vchodech. V případě této velké opravy jsme zaregistrovali nedostatky v komunikaci s nájemníky ze strany dodavatele prací, stav jsme prověřili, zahájili sami jednání s nájemníky a následně přijali taková opatření (např. dále nevyužívat služby daného dodavatele), aby obdobná negativní zkušenost byla v budoucnu eliminována.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ostrava-Poruba,<br>M.Kopeckého<br>635, Havířov,<br>Hl.Třída,<br>Karviná-Nové<br>Město, ul.<br>Mánesova,<br>Ostrava,<br>ul.Zelená,<br>Ostrava-Poruba,<br>U Oblouku 3,<br>Frýdek Místek | Nefunkční a<br>chybějící hydranty<br>několik let                                                                                                                                                                                                                                                                    | V daných lokalitách proběhlo doplnění hydrantů v průběhu roku 2009. Zde je však nutno upozornit na skutečnost, že ze strany vlastníka může dojít pouze k určitému zabezpečení hydrantů proti krádeži a to s ohledem na zachování jejich funkčnosti. Hydranty v domech jsou často předmětem útoku vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává. V roce 2009 vynaložila naše společnost např. již 6 mil. Kč do oblasti požární ochrany.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Frýdek-Místek,<br>tř. ČSA 1935 -<br>1943                                                                                                                                              | Nefunkční zvonky,<br>zastaralé vstupní<br>dveře, opadaná<br>omítka domu,<br>špatný stav<br>balkonů, hydrant<br>neschopný<br>provozu                                                                                                                                                                                 | Funkčnost zvonkových tabel a vchodů samotných je zajišťována průběžnými opravami dle aktuálních potřeb nájemníků. Škoda vzniká často vandalismem, kterému nelze zabránit. Tento dům je zařazen do plánu oprav pro rok 2011 až 2012. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. Za stejné období byly opraveny také balkóny v cca 3900 bytech v objemu 98 mil. Kč (mimo oprav balkónů provedených v rámci komplexních rekonstrukcí domů), což představuje revitalizaci balkónů v cca 9% bytového portfolia cihlových a panelových domů. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. Požární technika v domech je často předmětem útoku vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává. V roce 2009 vynaložila naše společnost např. již 6 mil. Kč do oblasti požární ochrany. |

|                                   |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Havířov-centrum                   | Vstupy do domů a okolí zchátralé, dřevěná okna ve špatném stavu                                                                     | Je nutno konstatovat, že není možné dle dostupné identifikace dohledat konkrétní objekt. V dané oblasti však probíhá celková revitalizace domů včetně výměny oken, vstupních dveří, střech, generálních oprav fasád, rozvodů vody atd. V roce 2009 bylo již v dané oblasti proinvestováno 62 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Radvanice                         | Výměna elektroinstalace trvala 4 týdny, instalovány byly velké rozvaděče s využitím pouze cca 20 %, nájemníci museli vymalovat sami | Vzhledem k tomu, že dle dostupné identifikace nebylo možno dohledat konkrétní objekt, můžeme jen obecně konstatovat, že v dané oblasti Radvanice provádíme generální opravy elektroinstalace. Každá z těchto stavebních oprav většího rozsahu si vyžádá odlišný časový interval, důvodem může být mimo jiné odlišný pracovní postup s ohledem na typ budovy, popř. nedostatečná spolupráce nájemců v daném domě v souvislosti s výměnou elektrorozvodů v bytě. Rozvaděče v domě jsou instalovány s ohledem na narůstající množství spotřebičů v domácnosti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Havířov, ul. Dlouhá tř.479/35     | Okna zchátralá, rozbitá skleněná výplň u vstupních dveří chybějící hydranty                                                         | Na základě fyzické kontroly daného objektu bylo zjištěno, že skleněné výplně vstupních dveří do domu z hlavní i dvorové části jsou v současné době v pořádku. Hasicí technika je dle protokolu o provedené kontrole schopna provozu, vyhovuje ČSN a daným právním normám. V roce 2009 byla na ulici Dlouhá provedena modernizace výtahů (v č.p. 1141-1143) a v roce 2010 je plánováno zateplení fasády včetně výměny oken a generální opravy balkónů v domech (č.p. 1320 - 1321).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Havířov, Hlavní třída, Na nábreží | Zchátralé vstupy do domu, opadaná fasáda domu, rozbité sklo u vstupních dveří                                                       | Na základě fyzické kontroly daného objektu bylo zjištěno, že skleněné výplně vstupních dveří do domu z hlavní i dvorové části jsou v současné době v pořádku. Hasicí technika je dle protokolu o provedené kontrole schopna provozu, vyhovuje ČSN a daným právním normám. V dané lokalitě provádíme opravy domů průběžně, dle aktuální potřeby.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Havířov-město                     | Zchátralé vstupy do domů a vstupní schodiště                                                                                        | Je nutno konstatovat, že není možné dle dostupné identifikace dohledat konkrétní objekt. V dané oblasti však probíhá celková revitalizace domů včetně výměny oken, vstupních dveří, střech, generální opravy fasád, rozvody vody atd. V roce 2009 bylo již v dané oblasti proinvestováno 62 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Havířov-Šumbark                   | Zchátralé vstupy do domu, stará dřevěná okna, opadaná omítka                                                                        | Dle dostupné identifikace není možno dohledat konkrétní objekt. Lze konstatovat, že za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. Za stejné období byly opraveny také balkóny v cca 3900 bytech v objemu 98 mil. Kč (mimo oprav balkónů provedených v rámci komplexních rekonstrukcí domů), což představuje revitalizaci balkónů v cca 9% bytového portfolia cihlových a panelových domů.V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. |

|                                      |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlučín                               | Opadaná fasáda domu, stará dřevěná okna, zanedbané sklepní prostory         | Dle dostupné identifikace není bohužel možno opět dohledat konkrétní objekt. Společnost RPG Byty, s.r.o. se v současné době v dané lokalitě zaměřuje na prioritní opravy např. revitalizaci svislých a ležatých rozvodů v domech. K opravě oken dochází jednotlivě, na základě řešení požadavků jednotlivých nájemců. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Karviná-Hranice, ul. Slovenská 2918  | Staré vstupní dveře do domu, zanedbaný interiér spol.prostor                | U daného objektu vyhodnotila naše společnost jako prioritní problém výměnu svislých a ležatých rozvodů v domě, k němuž došlo v roce 2004. Obecně lze konstatovat, že v daném domě provádíme drobné opravy dle požadavků nájemců, přičemž i tento dům je zahrnut do plánu estetizace společných prostor. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Karviná Nové-Město, ul. Závodní 2418 | Zanedbané společné prostory, výtah neodpovídá normě EU                      | V daném objektu byly provedeny rozsáhlé opravy v letech 2001 - 2003, proběhlo zateplení domu vč. provedení nové fasády domu, generální oprava lodžii (12/2001), generální oprava výtahu (3/2003), generální oprava ploché střechy (2/2002), generální oprava rozvodů vody (8/1998). S ohledem na tuto skutečnost si daný dům nevyžádal v letech 2004-2009 rozsáhlejší opravy. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. Lze konstatovat, že stav společných prostor odráží také chování samotných nájemníků, kteří mnohdy nedodržují "Domovní řád", řádně nezavírají/neuzamykají vchodové dveře, což znamená také riziko vniknutí cizích osob a vandalismus. |
| Orlová                               | Výskyt černých skládek na pozemcích RPG, bytové domy ve velmi špatném stavu | Dle dostupné identifikace není bohužel možno dohledat konkrétní objekt. Obecně lze konstatovat, že v současné době probíhá v lokalitě Orlová estetizace jednotlivých domů, včetně opravy fasád, a tato lokalita je pro rok 2010 zařazena do Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), v rámci kterého proběhne celková revitalizace domů. Náklady na tyto opravy si vyžádají investice ve výši cca 40 mil. Kč. K problematice černých skládek uvádíme, že problematice černých skládek se v rámci celé realitní skupiny RPG Real Estate věnuje velká pozornost. Ovšem s ohledem na skutečnost, že do pozemkového portfolia RPG Real Estate patří téměř 5 000 ha pozemků, je zcela nemožné naprosto zabránit vzniku černých skládek. Dále je třeba zmínit, že realitní skupina RPG Real Estate reaguje na veškerá oznámení černých skládek, ať již ze strany měst, tak ze strany občanů, a v rámci svých možností pak zajišťuje jejich likvidaci.                                     |

|                                    |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava, ul. Dr.Malého             | Chybějící hydranty v domech, opadaná fasáda domu, stará dřevěná okna           | S ohledem na skutečnost, že není možno dle dostupné identifikace dohledat konkrétní objekt, lze obecně konstatovat, že v této lokalitě proběhla v roce 2008 výměna oken, generální oprava střechy, generální oprava balkónů. Možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Dále v roce 2009 již proběhla u některých domů hydroizolace, kterou je nutno provést před tím, než je přistoupeno k opravě fasád domů. V roce 2010 bude v dané oblasti dále prováděno odkanalizování bytových domů, včetně provedení hydroizolace domů. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. Za stejné období byly opraveny také balkóny v cca 3900 bytech v objemu 98 mil. Kč (mimo oprav balkónů provedených v rámci komplexních rekonstrukcí domů), což představuje revitalizaci balkónů v cca 9% bytového portfolia cihlových a panelových domů. Hasící technika v domech je často předmětem útoku vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává. V roce 2009 vynaložila naše společnost např. již 6 mil. Kč do oblasti požární ochrany tak, aby byly bytové domy vybaveny potřebnými hasícími předměty. |
| Ostrava, ul. Havířská              | Opadaná fasáda domu, zanedbané vstupy do domů, stará dřevěná okna              | Dle dostupné identifikace nelze bohužel dohledat konkrétní objekt. Obecně lze dále konstatovat, že možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Nicméně, daná lokalita je již zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005-2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ostrava-Poruba, ul. Francouzská 61 | Hydrant neschopný provozu, stará elektroinstalace, zanedbané společné prostory | V této lokalitě byla již v roce 2008 zahájena estetizace společných prostor domů, malba společných prostor, výměna schránek a vchodových dveří. Tato oprava se týkala 7 bytových domů č.p. 1005-1007 a 1066-1069. V tomto roce dále proběhla modernizace výtahů v domech č.p. 1005-1066, 87-89. V roce 2009 byla provedena generální oprava elektrorozvodů včetně malby společných prostor, č.p. 1087 - 1089. V domech č.p. 1006-1007 proběhla modernizace výtahů. Další opravy budou pokračovat v dané lokalitě rovněž v roce 2010 (proběhne estetizace společných prostor domu č.p. 61). Předepsané kontroly hasící techniky jsou průběžně realizovány, bohužel toto vybavení je často předmětem rozkrádání a vandalizmu, přičemž náprava daného stavu se neobejde bez spolupráce s nájemníky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                      |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava, ul.<br>Hornická 53          | Zanedbané vstupy<br>do domů,<br>opadaná fasáda<br>domu, stará<br>dřevěná okna      | V roce 2010 bude v dané oblasti prováděno odkanalizování bytových domů, včetně provedení hydroizolace domů. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Obecně lze konstatovat, že možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005 -2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ostrava, ul.<br>Hrušovská<br>2376.12 | Objevující se<br>plíseň v domě,<br>stará dřevěná<br>okna                           | Dle dostupné identifikace není bohužel možno dohledat konkrétní objekt. Obecně lze konstatovat, že v dané lokalitě proběhla výměna oken a balkónových dveří v celkové výši 3 mil. Kč. Problém plísně je řešen individuálně, vždy je nutno posoudit příčinu vzniku plísně a poté volit adekvátní řešení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ostrava, ul.<br>Zelená               | Opadaná fasáda<br>domu, stará<br>dřevěná okna,<br>hydranty<br>neschopné<br>provozu | Dle dostupné identifikace nelze bohužel dohledat konkrétní objekt. V této lokalitě již probíhá odkanalizování a výměna svislých a ležatých rozvodů.<br>V roce 2010 bude v dané oblasti prováděno odkanalizování bytových domů, včetně provedení hydroizolace domů. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Obecně lze dále konstatovat, že možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Hasící technika v domech je často předmětem útoku vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává. V roce 2009 vynaložila naše společnost např. již 6 mil. Kč do oblasti požární ochrany. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005 -2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. |

|                              |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava, ul. Chocholouškova  | Stará dřevěná okna, opadaná fasáda domu                           | Dle dostupné identifikace nelze bohužel dohledat konkrétní objekt. V této lokalitě již proběhlo v roce 2009 odkanalizování obytných domů, na které bude v roce 2010 navazovat provedení hydroizolace domů. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Obecně lze dále konstatovat, že možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005 -2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč                                                     |
| Ostrava, ul. Hornických učňů | Zanedbané vstupy do domů, opadaná fasáda domu, stará dřevěná okna | Dle dostupné identifikace nelze bohužel dohledat konkrétní objekt. V této lokalitě již probíhá odkanalizování a výměna svislých a ležatých rozvodů. V roce 2010 bude v dané oblasti prováděno odkanalizování bytových domů, včetně provedení hydroizolace domů. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Obecně lze dále konstatovat, že možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005-2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. |
| Ostrava, ul. Na Jízdárně     | Stará dřevěná okna                                                | Dle dostupné identifikace nelze bohužel dohledat konkrétní objekt. V dané lokalitě proběhla v roce 2008 estetizace vchodů. V roce 2010 bude v dané oblasti prováděno odkanalizování bytových domů, včetně provedení hydroizolace domů. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Obecně lze dále konstatovat, že možnost rozsáhlé revitalizace této lokality byla projednávána i s městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz v rámci přípravy Integrovaného plánu rozvoje měst (IPRM), avšak městem Ostravou byla pro tento projekt ve finále vybrána jiná lokalita. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005-2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                          |

|                              |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava, ul. Nedbalova       | Značně opadaná fasáda domů, stará dřevěná okna, zchátralé vstupy do domů                                     | Dle dostupné identifikace nelze bohužel dohledat konkrétní objekt. Obecně lze konstatovat, že v dané lokalitě proběhne v příštím roce generální oprava fasády domů, svislých a ležatých rozvodů, elektroinstalace, rozvodů plynu, generální oprava střechy včetně výměny oken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ostrava, ul. Přívozká        | Značně opadaná fasáda domu, zchátralá dřevěná okna                                                           | Dle dostupné identifikace nelze dohledat konkrétní objekt. Obecně lze konstatovat, že objekty jsou památkově chráněny. S ohledem na tuto skutečnost je nutná spolupráce naší společnosti s odborem památkové péče města a opravy si vyžadují vždy vyšší náklady vzhledem k nárokům na zachování historického vzhledu budov. V roce 2008 byla provedena na jednom z objektů generální oprava střechy, která si vyžádala investici ve výši cca 3,5 mil. Kč. V dalším objektu proběhla generální oprava výtahu v hodnotě 1,2 mil. Kč. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005-2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ostrava, ul. Radvanická      | Opadaná fasáda domu, rozbité okno do sklepních prostor, poškozená fasáda balkonů, zanedbané sklepní prostory | Vzhledem k tomu, že dle dostupné identifikace nebylo možno dohledat konkrétní objekt, můžeme jen obecně konstatovat, že v dané oblasti Radvanice prioritně provádíme generální opravy elektroinstalace, opravy venkovní kanalizace, hydroizolace domů a zateplení domů. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005 -2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% bytového portfolia cihlových a panelových domů. Za stejné období byly opraveny také balkóny v cca 3900 bytech v objemu 98 mil. Kč (mimo oprav balkónů provedených v rámci komplexních rekonstrukcí domů), což představuje revitalizaci balkónů v cca 9% bytového portfolia cihlových a panelových domů. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. Nutno podotknout, že sklepní prostory jsou také vizitkou chování samotných nájemníků, kteří ne vždy dodržují ustanovení "Domovního řádu", nedbale uzamykají vchodové dveře, čímž vystavují sklepní prostory a nejen ty např. útokům vandalů. Mnohdy do sklepních prostor samotní nájemníci odkládají neupotřebitelné věci. |
| Ostrava-Poruba, ul. Čs.Exilu | Zastaralé vchody do domu, nefunkční zvonky                                                                   | Dle dostupné identifikace nebylo možno dohledat konkrétní objekt. Obecně lze konstatovat, že v této lokalitě probíhá v současné době rozsáhlá revitalizace obytných domů v rámci "Projektu 800" , která zahrnuje např. výměnu oken, opravu fasády, výměnu svislých a ležatých rozvodů atd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                            |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava-Dubina,<br>ul. Cholevova 17        | Zanedbané vstupy<br>do domů, stará<br>dřevěná okna,<br>chybějící hydranty,<br>rozbité zvonky                           | V dané lokalitě byla zahájena v roce 2009 estetizace společných prostor domů (malba společných prostor domů, výměna schránek), tato proběhla již na 10 domech v dané lokalitě. Hasící technika v domech je často předmětem útoku vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává. V roce 2009 vynaložila naše společnost např. již 6 mil. Kč do oblasti požární ochrany. Za období let 2005-2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti.                                      |
| Ostrava-Poruba,<br>Havlíčkovu nám.         | Zanedbané<br>společné prostory                                                                                         | V této lokalitě byla již v roce 2008 zahájena estetizace společných prostor domů, malba společných prostor, výměna schránek, vchodových dveří a zvonkových tabel.č.p. 724 a 725. V roce 2009 byla provedena estetizace společných prostor domu - malba, výměna schránek č.p. 731-732, 739 - 740, 797. Další opravy budou pokračovat v dané lokalitě rovněž v roce 2010, např. v čp.724 bude provedena generální oprava balkónů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Dělnická            | Značně opadaná<br>fasáda domů,<br>stará dřevěná<br>okna, zastaralé<br>vstupy do domů,<br>zatápění sklepních<br>prostor | V této lokalitě byla zahájena v roce 2009 estetizace společných prostor domů, malba společných prostor, výměna schránek atd. V současné době je již provedena v domech č.p. 393-400. Daná lokalita je dále zahrnuta do plánu výměny oken pro období let 2010-2012. Za období let 2005- 2009 byla provedena (mimo výměny oken provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) výměna popř. oprava oken v cca 6700 bytech, což odpovídá 15% celého bytového portfolia, ve finančním objemu to představuje částku cca 269 mil. Kč. V rámci estetizace bytových domů (mimo estetizaci provedenou v rámci komplexních rekonstrukcí domů), jejíž součástí jsou opravy společných prostor v domě, zvonkových tabel, vstupních dveří apod., vynaložila společnost v letech 2005-2009 cca 169 mil. Kč., estetizace se takto dotkla 12000 bytů, což představuje více než 28% daného portfolia společnosti. Do opravy a zateplení fasád (mimo opravy a zateplení fasád realizovaných v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005 -2009 195 mil. Kč, což se dotklo cca 200 domů, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů. |
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Hlavní Třída<br>686 | Prasklý okap<br>poškodil dva byty,<br>i přes několik<br>upomínek nebylo<br>řešeno                                      | Dne 26.2.2009 bylo nahlášeno, že v okapovém svodu vlivem nepříznivého počasí došlo k zamrznutí vody a tímto k ucpání okapového svodu, začaly se tvořit rampouchy, které ohrožovaly kolemjdoucí. Tentýž den bylo provedeno zajištění daného místa, včetně odsekání nebezpečného ledu a po zlepšení počasí dne 9.3. 2009 byla provedena oprava žlabu a kotlíku. Touto událostí došlo k poškození ve dvou bytech nájemníků, kteří však byli následně odškodněni pojišťovnou na základě likvidace pojistné události.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                         |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ostrava-Poruba,<br>ul.<br>M.Kopeckého<br>635            | Hydranty<br>neschopné<br>provozu                                                                               | K tomuto je nutno konstatovat, že rovněž v dané lokalitě proběhlo doplnění hydrantů v průběhu roku 2009. Revize hasicích přístrojů probíhají v jednotlivých domech pravidelně jednak ze strany vlastníka a jednak ze strany Hasičského záchranného sboru. Zde je však nutno opět upozornit na skutečnost, že ze strany vlastníka může dojít pouze k určitému zabezpečení hydrantů proti krádeži, a to s ohledem na jejich funkčnost. Hydranty v domech jsou často předmětem útoků vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Opavská<br>a Havanská<br>773-776 | Opadaná fasáda<br>domu, hydranty<br>nejdou schopny<br>provozu, není<br>prováděna zimní<br>údržba okolo<br>domu | V dané lokalitě v roce 2009 proběhla v čp. 986-988 výměna oken a generální oprava elektroinstalace a estetizace společných prostor domů. V domech na ulici Havanská 733-738 rovněž proběhla estetizace společných prostor domu, výměna schránek, výmalba. Pro rok 2010 je již naplánována v dané lokalitě generální oprava balkónů č.p. 986-988 a 768, dále je naplánována modernizace výtahů v čp. 819. K problematice hasicích přístrojů je nutno konstatovat, že rovněž v dané lokalitě proběhlo doplnění hydrantů v průběhu roku 2009. Revize hasicích přístrojů probíhají v jednotlivých domech pravidelně jednak ze strany vlastníka a jednak ze strany Hasičského záchranného sboru. Zde je však nutno opět upozornit na skutečnost, že ze strany vlastníka může dojít pouze k určitému zabezpečení hydrantů proti krádeži, a to s ohledem na jejich funkčnost. Hydranty v domech jsou často předmětem útoků vandalů a dochází k častým krádežím jednotlivých komponentů. Na daný stav společnost vždy reaguje, avšak i zde je nutná spolupráce nájemníků v domě, které se často nedostává. Okolí domu není ve vlastnictví naší společnosti a za úroveň údržby je zodpovědný vlastník - město. |
| Ostrava-Poruba,<br>ul. Svazu<br>Protifaš.<br>bojovníků  | Bytový dům je<br>vlhký, fasáda<br>domu plesniví                                                                | S ohledem na skutečnost, že není možno dle dostupné identifikace dohledat konkrétní objekt, předpokládáme, že se jedná o památkově chráněný dům ( U Oblouku), ve kterém již v roce 2009 proběhla generální oprava elektroinstalace - v celkovém nákladu 4,5 mil. Kč, výměna všech vstupních dveří z přední i zadní části domu. A pro rok 2010 je v tomto domě v čp. 511 plánována modernizace výtahu. Plíseň vždy vyžaduje individuální řešení, a to až po důkladném zjištění jejích příčin tak, aby bylo nalezeno účinné řešení. Do opravy a zateplení fasád (mimo zateplení a opravy fasád provedené v rámci komplexních rekonstrukcí domů) investovala naše společnost v letech 2005 -2009 195 mil. Kč, toto bylo provedeno v cca 200 domech, což reprezentuje cca 5% portfolia cihlových a panelových domů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ostrava-<br>Kunčičky, ul.<br>Výhradní 4743              | Stará dřevěná<br>okna, popraskané<br>okenní tabule,<br>protékání střeby                                        | Dle uvedené identifikace nebyla žádná stížnost na neuspokojivý stav tohoto objektu dohledána. V tomto domě je prováděna běžná údržba domu. V roce 2009 byla v rámci běžné údržby provedena - oprava omítek, oprava vchodových dveří apod. Jedná se o problémovou lokalitu, která bude zařazena do programu "Svépomoc" (program pro tzv. "problémové" lokality, kde renovace podléhá velmi rychle opětovné devastaci, přičemž do programu budou zapojeni samotní nájemci), ve kterém např. v roce 2010 bude opraveno celkem 500 bytů v nákladu cca 5 mil. Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## **2. Přípomínky Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ k zadání Auditů plnění závazků společnosti RPG INDUSTRIES SE a vyjádření společnosti BDO Prima Audit s.r.o.**

| <b>Předmět připomínky</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Vyjádření BDO Prima Audit s.r.o.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Výměny oken při rekonstrukcích domů, možnost zbytečného předražování. (dle našich poznatků mohly být ceny za plastová okna výrazně vyšší než bylo nutné, prověřte kvalitu materiálů, zda odpovídá)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Výměny oken byly na vybraném vzorku prověřeny naším technikem. Provedli jsme kontrolu oken a okna byla shledána funkční a bez závad. Práce byly provedeny ve standardní kvalitě a za obvyklé ceny. Rovněž bylo na vybraném vzorku ověřeno výběrové řízení na dodavatele oken.<br>Nájemníci po zabudování oken podepisují převzetí oken a odsouhlasí jejich kvalitu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prověřte, jakým způsobem společnost reaguje/reagovala na stížnosti nájemníků týkající se havarijního/hygienicky závadného stavu v domech či bytech, prověřit s dotčenými nájemníky. Prověřit, zda společnost RPG postupovala v případě stížnosti paní Zdeňky Mrňkové z Orlové řádným způsobem. Ačkoli nájemnice řádně platila nájem, byla nucena bydlet více než 4 měsíce v bytě plném plísní. Situaci opakovaně urgovala bez výsledně od listopadu 08 do dubna 09. Sociální pracovníce jí chtěly na základě nevyhovujících hygienických podmínek odebrat děti. | Stížnosti nájemníků byly ověřeny na vybraném vzorku. Stížnosti byly zejména na nevyhovující stav bytového fondu, nekvalitně provedené opravy a neřešení nahlášených závad. Všechny stížnosti jsou průběžně řešeny pracovníky společnosti RPG Byty, s.r.o. Při ověřování vybraného vzorku stížností bylo zjištěno, že u více než poloviny stížností přesahuje doba jejich řešení jeden měsíc. Některé ověřované stížnosti nájemníků považujeme za oprávněné.<br>V případě stížnosti paní Zdeňky Mrňkové postupovala Společnost následovně:<br>Dne 17.2.2009 byl přijat požadavek na klientské centrum. Dne 24.2.2009 byla provedena fyzická kontrola v bytě a nájemnice byla technikem informována o možných krocích vedoucích k nápravě daného stavu. Dne 3.3.2009 byla provedena opětovná fyzická kontrola v bytě. V období dalších 14 dnů bylo započato s opravami podlah bytu, které však byly shledány jako nedostatečné. Poté Společnost přistoupila k vyhodnocení veškerých možných řešení dané situace. Než došlo ke konečnému rozhodnutí v dané věci, požádala dne 23.3.2009 nájemnice písemně o bytovou náhradu. Dne 31.3. Společnost nájemnici nabídla bytovou náhradu v dané obci, jednalo se o byt 1. kategorie, 1+2, na ulici Okrajová, přestože nájemnici příslušelo nájemní právo k bytu 2. kategorie. Nájemnice však byt odmítla s tím, že má dvě děti, které by musely do školy dojíždět, popř. docházet, cca 20 min. V prvním týdnu byla nájemnici nabídnuta jiná bytová náhrada, jejíž dodatečné opravy probíhaly od 9.4. do 14.4.2009. Dne 17.4.2009 došlo k uzavření nájemní smlouvy k bytové náhradě. |

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Z jakých peněz se provádí rekonstrukce nebytových prostor na luxusní byty s nájemným cca 15.tis (lokalita Havlíč.náměstí, Ostrava Poruba)?</p>                                                                                   | <p>Po dobu trvání závazku byla realizována rekonstrukce nebytových prostor na bytové jednotky. Tato rekonstrukce byla hrazena z prostředků bytového hospodářství. Průměrné nájemné na m<sup>2</sup> v těchto bytech převyšuje výrazně průměrné regulované nájemné. Výnosy z nájmu těchto bytů jsou vykázány ve výnosech bytového hospodářství Společnosti a jsou použity na úhradu nákladů.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Jakým způsobem vlastník využil příjmů z nebytových prostor v domech pro řádnou údržbu těchto domů?</p>                                                                                                                           | <p>Příjmy z nebytových prostor nejsou předmětem plnění privatizačního závazku. Nebytové hospodářství je z účetního a vykazovacího pohledu sledováno odděleně, to znamená, že náklady vztahující se k nebytovým prostorám byly hrazeny z příjmů z nebytového hospodářství.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Jakým způsobem byly náklady na opravy v domech rozúčtovány na nebytové prostory v těchto domech?</p>                                                                                                                             | <p>Bytové a nebytové hospodářství je z účetního a vykazovacího pohledu sledováno odděleně, tj. v rámci samostatných nákladových středisek. Každý jednotlivý účetní doklad zachycující náklady na opravy v bytových domech je posuzován osobou odpovědnou za hospodářskou operaci. V případech, kdy se provedená oprava v bytovém domě týká jak bytového fondu, tak nebytových prostor, je předmětná částka rozdělena na podíl připadající bytům a nebytovým prostorám v daném domě. Rozdělení nákladů na opravy na bytové a nebytové hospodářství bylo v průběhu auditu na vzorcích ověřeno.</p>                                                                                                                                    |
| <p>Prověřit fakturace na nám. Vít.Nováka (Ostrava-Poruba). Žlaby a svody byly pouze natřeny, nejsou fakturovány jako vyměněné?</p>                                                                                                  | <p>Výměna žlabů a svodů byla na náměstí Vítězslava Nováka prověřena naším technikem. Na bytových domech č.p. 543-48 byly svody a žlaby nově osazeny a následně opatřeny nátěrem. Doloženo bylo vyjádření společnosti SIPOSAN, s. r. o., která výměnu žlabů a svodů provedla a fotodokumentace před a po namontování žlabů a okapů.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>Prověřit, zda stav požární ochrany v domech odpovídá požárním předpisům. Na základě stížnosti našeho sdružení byla Hasičským záchranným sborem provedena namátková kontrola v domech RPG, která zjistila závažné nedostatky.</p> | <p>Stav požární ochrany v domech byl prověřen na vybraném vzorku naším technikem. Rovněž byly ověřeny revizní zprávy u vybraných domů. Z prověření bylo zjištěno, že stav požární ochrany odpovídá platné legislativě s výjimkou hasicích přístrojů. Hasební prostředky se v některých případech v domech vůbec nevyskytují nebo nejsou způsobilé provozu. Po jejich doplnění a uvedení do souladu s legislativou opětovně dochází k jejich úbytku či poškození. Kontrola Hasičského záchranného sboru prověřila vybrané bytové domy s výsledkem, že u některých domů byla shledána zjištění. Na zjištění kontroly Společnost reagovala jejich odstraněním. Odstranění závad bylo doloženo rovněž Hasičskému záchrannému sboru.</p> |

Zda se rekonstrukce v domech provádí řádným způsobem a nedochází k mrhání prostředků. Rekonstrukce se často provádí v nevhodném pořadí a nekoncepčně, opakovaně jsou např. rozbíjeny a znovu opravovány vchodové dveře, zdivo, prováděny zbytečně nátěry apod. Provádí se rozvody TV+SV rozbijí se obklady, nemění se vany, stáří cca 30 let, vany jsou v hrozném stavu, při následné výměně vany se znovu rozbije koupelna a následují další náklady - platí se 2x

Při provádění oprav a rekonstrukcí Společnost postupuje podle nastavených priorit:

- Splnění zákonných povinností a zajištění bezpečného užívání bytů
- Havarijní opravy, odstraňování poruch
- Opravy běžných závad v užívaných bytech a závad v bytových domech
- Plánované opravy a investice většího rozsahu (jmenovité akce)
- Investiční programy (komplexní rekonstrukce, okna, estetizace atd.).

Vybraný vzorek provedených oprav v bytovém fondu byl předán k prověření našemu technikovi. Ověřovány byly zejména výměny oken a balkónových dveří, opravy omítek, nátěry fasád a zábradlí domů, výměny okapů a žlabů, generální oprava plynu, fasády, elektroinstalace a střeš a estetizace vchodů a opravy volných bytů. Dle vyjádření technika byly práce provedeny ve standardní kvalitě a za obvyklé ceny. Pouze v jednom případě u generální opravy střechy nebyla dostatečně upevněna podstřešní fólie.

Předpokládáme největší možný únik prostředků v oblasti drobné údržby. Prověřit, jakým způsobem byly prováděny a účtovány opravy při přípravách bytů pro nové nájemce (často účtována částka kolem 50-100 000,-, nátěry provedeny nekvalitně, práce předražovány).

Vybraný vzorek provedených oprav v bytovém fondu (opravy volných bytů i pronajatých) byl předán k prověření našemu technikovi. Dle vyjádření technika byly práce provedeny ve standardní kvalitě a za obvyklé ceny.

Prověřit stav sklepů, zda odpovídají hygienickým předpisům

Stav sklepů byl na vybraném vzorku prověřen naším technikem. Sklepní prostory jsou v některých případech neudržované a zanedbané. Při prověřování vybraného vzorku sklepních prostor bylo rovněž zjištěno poškozování těchto prostor třetími osobami, jejich zanášení odpadky a odkládáním nepotřebných věcí. Společnost zavádí programy Bezpečnost a Svěpomoc, jejichž součástí je mimo jiné vyklizení a zabezpečení sklepních prostor. Vyklizení sklepů bylo realizováno i v rámci tzv. estetizace.

Jak byly použity finanční prostředky z tzv. přistoupení k dluhu (dluh byl na bytě kam se nájemník stěhoval a musel jej uhradit až 230.tis), jak byly zúčtovány a použity

Finanční prostředky z tzv. přistoupení k dluhu, které souvisí s obdobím trvání privatizačního závazku, jsou vykazovány ve výnosech bytového hospodářství. Z výnosů bytového hospodářství jsou hrazeny veškeré náklady vztahující se k bytovému hospodářství.

Prověřit, zda byly řádně užity státní dotace v roce 2002 při rekonstrukci (ulice Jugoslávská 28, Ostrava). Společnost získala dotaci na kompletní rekonstrukci domu (bytová jádra, okna). Řádná kolaudace údajně neproběhla, rekonstrukce provedena nekvalitně z nekvalitních materiálů, reklamace nebyla možná. Nyní okna v havarijním stavu.

Doba omezení stanovená smlouvou o koupi akcií nezahrnuje období roku 2002. K této záležitosti však Společnost doložila fotodokumentaci pořízenou v měsíci květnu 2009, přehled provedených oprav a kolaudační rozhodnutí. Komunikace s nájemníky byla podložena předloženým sdělením nájemníkům.

### **3. Seznam použitých zkratk**

AC – Administrativní centrum

CO kryty – Kryty civilní ochrany

Doba omezení – období počínající Dnem realizace a končící dne 1.5.2009.

Den realizace – den 1.11.2004

Smlouva – Smlouva o koupi akcií ze dne 16.9.2004 uzavřená mezi Fondem národního majetku České republiky (nyní Ministerstvo financí) a společností KARBON INVEST, a.s. (nyní RPG INDUSTRIES SE)

Společnost – OKD, a.s. (nyní RPG Byty, s.r.o.)

VOJ – Vnitřní organizační jednotka

VOJ SM – Vnitřní organizační jednotka Správa majetku

TUV – teplá užitková voda