

## Příloha č.1 : **Informace o závěrech Právní analýzy týkající se bytového fondu OKD**

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ hájí zájmy nájemníků bydlících v bytech, které v minulosti vlastnil státní podnik OKD, resp. společnost OKD a.s. a které nyní vlastní společnost RPG Byty s.r.o. Sdružení usiluje o dodržování podmínek, které na základě Smlouvy se státem z r. 2004 zavazují ve vztahu k bytovému fondu nabyvatele akcií společnost KARBON INVEST a.s. Sdružení zároveň usiluje o naplnění slibů, které vlastník společnost KARBON INVEST a.s. a Zdeněk Bakala dali v souvislosti s privatizací 46% akcií OKD a.s. od státu, kdy přislíbili nabídnout byty k prodeji nájemcům bytů.

Sdružení iniciovalo vyhotovení Právní analýzy týkající se privatizace OKD s důrazem na majetkovou část OKD tvořící bytový fond. Z této Právní analýzy vyplynuly následující závěry:

### 1. **Byty nemají charakter služebních bytů**

- Původně se jednalo o byty podnikové podle právní úpravy účinné do r. 1992, poté byl **nájem podnikového bytu transformován na základě občanského zákoníku na „běžný“ nájem bytu** (s výjimkou případů, kdy by nájem byl přímo ve smlouvě vázán na výkon práce pro pronajímatele, přičemž současným pronajímatelem je vlastník bytového fondu společnost RPG Byty s.r.o.).

- Z tohoto důvodu **jakékoli snahy vlastníka bytových domů vystěhovávat členy rodiny** bývalého nájemce bytu z důvodu, že předchozí nájemník zemřel nebo se odstěhoval, **jsou v rozporu s občanským zákoníkem**, protože pro tyto byty platí běžná ustanovení občanského zákoníku týkající se přechodu nájmu bytu, možnosti výměny bytů, výpověď z bytu jen ze zákonem stanovených důvodů apod. Nájemci bytů, kteří mají smlouvu z dřívější doby, proto nejsou povinni uzavírat novou smlouvu ani přistupovat k cizím dluhům.

### 2. **Vložení bytového fondu, s nímž hospodařil státní podnik OKD, do nově založené společnosti OKD a.s. rozhodnutím ministra hospodářství z 29.12.1990 nebylo v souladu s tehdy platnými právními předpisy**

- OKD a.s. nabyla byty do vlastnictví v rozporu s tehdy platnými zákony (zákon o osobním vlastnictví bytů z r. 1966 a zákon o státním podniku), proto podle Právní analýzy by toto vložení bytů do OKD a.s. mohlo být posouzeno jako neplatný právní úkon.

- **Byty obsazené nájemcem bylo možné převést jen tomuto nájemci**, což platilo do roku 1994. Kromě toho nebylo také možné tyto byty převést na akciovou společnost, protože nešlo o služební byty určené výhradně pro ubytování jejich pracovníků a byty nesouvisely tedy s jejím předmětem podnikání.

- V obdobném případě při privatizaci Severočeského hnědouhelného revíru vláda postupovala v r. 1993 odlišně než v případě bytů OKD, neboť bytový fond byl z tohoto majetku vyňat a nebyl vložen do nově založené akciové společnosti Mostecké uhelné. protože bytový fond do majetku důlních podniků nepatřil, nebyl určený k podnikání této společnosti.

### 3. **Při privatizaci 46% akcií OKD a.s. v r. 2004 se nabyvatel akcií KARBON INVEST a.s. Smlouvou uzavřenou s Fondem národního majetku zavázal zajistit dodržování podmínek týkajících se zachování bytového fondu ve prospěch nájemců bytů a tyto podmínky nejsou dodržovány.**

- **do 1.5.2009 platí tyto závazky:**

a) **spravování a udržování bytového fondu ve vlastnictví OKD a.s.**

b) **veškeré výnosy z bytového hospodářství budou použity na úhradu výdajů spojených s bytovým hospodářstvím**

c) **nepřevedení bytových domů, popř. bytových jednotek na třetí osobu s výjimkou prodeje bytových jednotek dosavadním nájemcům, a to za kupní cenu, která byla použita při ocenění reprodukční části majetku OKD; současně tato cena bude přiměřená a obvyklá ve srovnání s kupní cenou obdobných bytů převáděných v daném místě a čase z vlastnictví státu, krajů, obcí do vlastnictví dosavadním nájemcům**

- bez časového omezení platí závazek:

d) v případech převodu vlastnictví bytových jednotek **přednostně nabízet bytové jednotky současným nájemcům**-fyzickým osobám v souladu s předkupním právem nájemce dle zákona o vlastnictví bytů, přičemž však **kupní cena bude stanovena obdobným způsobem jako po dobu trvání omezení** (viz výše bod c)

- Důležitou okolností je při stanovení výše uvedených závazků týkajících se bytového fondu okolnost, že **hodnota neprodukční části společnosti OKD a.s.**, určená znaleckým posudkem pro účely privatizace v r. 2004 **nebyla hodnotou tržní**, neboť neprodukční část OKD a.s. byla oceněna pouze na 1.750.360.000 Kč, tj. **40 tis. Kč za bytovou jednotku** při počtu 43.759 bytových jednotek, přičemž **tržní cena** obdobných bytů v daném místě a čase byla v roce 2004 cca **400.000 Kč**.

- **Snížená cena při ocenění neprodukční části společnosti OKD a.s. předpokládala realizaci výše uvedených závazků** ze Smlouvy uzavřené mezi KARBON INVEST a.s. a Fondem národního majetku jednajícího za stát, přičemž tyto závazky omezovaly vlastníka bytového fondu OKD při nakládání s ním a možnosti realizace zisku z nakládání s bytovým fondem.

- **V rozporu se závazkem (viz výše bod a) uvedeným ve Smlouvě došlo v r. 2006 (po dobu trvání doby omezení do 1.5.2009) k zániku společnosti OKD a.s.** bez likvidace realizací projektu rozdělení této společnosti. **Společnost RPG Byty s.r.o.**, ač právní nástupce OKD a.s., je z právního pohledu „**třetím**“ **zcela samostatným subjektem, na který bytový fond OKD přešel**. Bytový fond tak byl před uplynutím doby omezení vyveden do jiné společnosti, jejímž předmětem podnikání je mj. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem a realitní činností, tzn. má úplně jiný předmět podnikání, než měla společnost OKD a.s. Evidentně došlo ke změně vlastníka bytového fondu a vlastníkem již není společnost OKD a.s., **čímž došlo k porušení, resp. obcházení závazku, který na sebe KARBON INVEST a.s. převzal při odkoupení 46% akcií od státu**.

- **Vzhledem k převodu bytového fondu na třetí osobu RPG Byty s.r.o.**, podnikající na trhu s bydlením v oblasti pronájmu a realitní činnosti, **a nedodržení podmínek ze Smlouvy uzavřené mezi KARBON INVEST a.s. a FNM**, které omezovaly nabyvatele akcií při podnikání s bytovým fondem, **došlo k realizaci veřejné podpory, resp. k jejímu zneužití ve smyslu Článku 88 Smlouvy o založení ES**, neboť při nedodržení slibovaného převodu bytů na nájemce za sníženou cenu dle znaleckého ocenění (viz výše bod c) došlo v okamžiku vyčlenění bytového fondu do majetku subjektu podnikajícího na trhu s bydlením, tedy subjektu „**vyvíjejícího ekonomickou činnost**“ k jeho neoprávněnému zvýhodnění oproti jiným podnikatelům na trhu s bydlením.

- **Nabyvatel akcií od státu KARBON INVEST a.s. získal tyto akcie se slevou v důsledku nižšího než tržního ocenění neprodukční části majetku OKD – bytového fondu**, který byl oceněn na cenu 40 tisíc Kč paušálně za bytovou jednotku (když tržní cena v té době byla až 10x vyšší), čímž nabyvatel akcií v případě nedodržení omezení týkajících se nakládání s bytovým fondem získal neoprávněnou výhodu na trhu. Tuto výhodu v podobě zisku chce nyní realizovat společnost RPG Byty s.r.o., **aniž by byly respektovány závazky omezující podnikání s bytovým fondem v souladu s usnesením vlády ČR a se Smlouvou**.

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

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