

Ministerstvo financí ČR

Letenská 15  
P R A H A 1  
118 10

V Ostravě dne 1.6.2014

**Věc: Podnět k zahájení řízení ve věci cenové kontroly**

**Oznamovatel: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, IČ: 22722912**

se sídlem Nádražní 923/118, Ostrava, PSČ 702 00

zastoupené Ing. Romanem Macháčkem, Ph.D

***adresa pro doručování:***

Roman Macháček P.O.BOX 206

Porubská 713

708 00 Ostrava - Poruba

**Podnět k zahájení řízení ve věci cenové kontroly**

**I.**

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

Společnost RPG Byty s.r.o. (dále jen „RPG“) v současné době vlastní v některých městech MS regionu rozsáhlý bytový fond, tzv. byty OKD. Tyto byty byly do r. 2006 ve vlastnictví společnosti OKD. Společnost RPG byty vznikla rozdělením společnosti OKD a.s., přičemž bytový fond byl do této společnosti převeden v rámci projektu rozdělení.

RPG v souvislosti s právními předpisy které zajišťovaly deregulaci nájemného začala navyšovat nájem v bytech. Poté co v r. 2010 regulace nájemného skončila, RPG pod hrozbou soudních řízení, a v určitých případech i pod hrozbou ukončení nájemního vztahu, přinutila stávající nájemníky s tzv. postregulovaným nájmem (viz níže) k uzavření nových nájemních smluv, které měly společnosti umožnit konstantní navyšování nájmu v budoucnu až k dosažení tzv. "tržního nájmu."

U některých typů smluv (např. s tzv. automatickým prodlužováním) RPG prohlásilo, že jsou neplatné a bez podpisů nových nájemních smluv nájemníci nedostávali příspěvek na bydlení,

nájemníci se tak ocitali pod výrazným tlakem. Pokud původní nájemníci s tzv. Dekrety odmítali podepsat nové dodatky s inflační doložkou, RPG jim odmítlo provádět opravy v bytech (tj. výměny oken), případně i tyto základní opravy odsunulo o několik let.

Součástí těchto smluv, nebo smluvních dodatků je mimo jiné tzv. inflační doložka, která umožňuje společnosti RPG neustále přenášet inflaci do růstů nájmu bez ohledu na vývoj trhu s nájemním bydlením v dané lokalitě a prakticky sousavně tak zvyšovat nájemy.

Kromě stávajících nájemníků s tzv. postregulovaným nájmem byty RPG pronajímá v tzv. "tržním režimu".

Stěžovatel se domnívá, že RPG svým jednáním porušuje zákon o cenách, zákon o ochraně hospodářské soutěže a občanský zákoník, zejména jeho ustanovení o nekalé soutěži. V této stížnosti se stěžovatel hodlá zaměřit na jednání v rozporu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Porušení cenových předpisů stěžovatel dovozuje z následujících skutečností.

## II.

### 1. Zneužívání výhodnějšího hospodářského postavení – přemrštěná výše nájmu (excessive pricing).

#### 1.1 Popis tržního prostředí

##### Postavení RPG na trhu nájemního bydlení

RPG v Prospektu uvádí, že vlastní 14 729 bytových jednotek v Ostravě (z toho v obvodu Ostrava – Poruba 6511 bytů), 12 003 jednotek v Havířově a 7 645 bytových jednotek v Karviné, celkový počet bytů ve vlastnictví RPG přesahuje v Moravskoslezském kraji celkem cca 43 tisíc.

Dva největší soukromí vlastníci nájemního bytového portfolia v kraji jsou společnosti RPG a CPI. RPG ale ve svém Prospektu upozorňuje, že portfolia jsou v rozdílných lokalitách a vzájemně si tak přímo nekonkurují.

V Havířově má RPG cca 12 tis. Bytů, druhý největší pronajímatel – obec, vlastní 7 634 bytů, následující tabulka demonstruje rozložení bytového portfolia:<sup>1</sup>

vlastnictví bytů	
obecní	7 634
SBD	10 148
RPG	12 053
v RD	4 754
celkem	34 748

<sup>1</sup><http://www.havirov-city.cz/historie-a-soucasnost/havirov-v-cislech.html>

Jak je z údajů patrné, RPG vlastní zhruba třetinu všech bytů v Havířově.

V Karviné, ve které se nachází celkem 25 045 bytů, byly obecní byty převedeny nájemníkům. Město Karviná v současné vlastní 1501 nájemních bytů; RPG vlastní 7882 bytů, což je 84% z nájemních bytů v Karviné. Tato skutečnost svědčí o dominantním postavení na trhu nájemního bydlení v Karviné.

RPG v Prospektu uvádí své podíly na relevantních trzích - v Orlové 44% tržního podílu, v Havířově 55 %, v Karviné 67 %, v Ostravě 34 % ! [1, str. 349].

### **Tyto údaje svědčí o dominanci Společnosti na relevantních trzích - jednotlivých obcích.<sup>2</sup>**

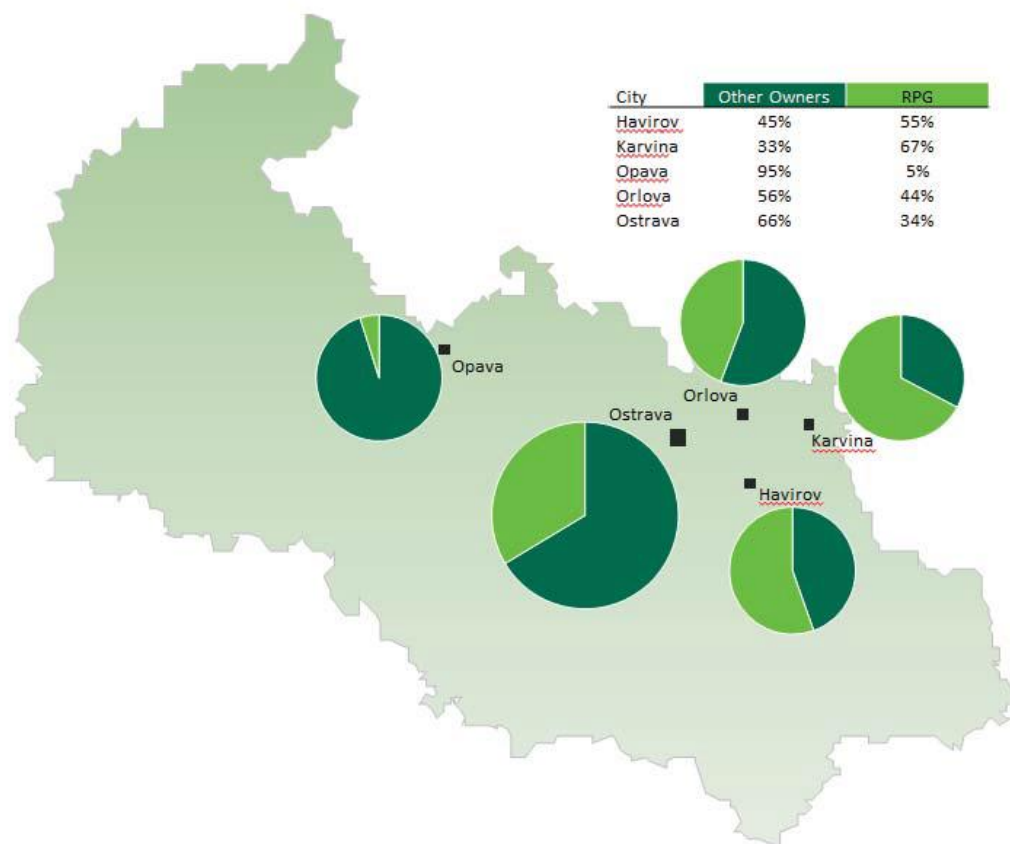
Pro situaci na trhu nájemního bydlení v Ostravě je klíčové rovněž rozložení portofila Společnosti v jednotlivých městských obvodech.

V Ostravě Porubě, která má cca 70 000 obyvatel, vlastní Společnost 6 511 bytů, druhý největší pronajímatel, obec, jen cca 850 bytů. **Podíl RPG na trhu nájemního bydlení v lokalitě Ostrava – Poruba tak dosahuje až 88%!**

**Výše uvedené údaje nade vší pochybnost svědčí o dominantním postavení RPG na trhu nájemního bydlení v Ostravě – Porubě, Havířově, Karviné, ale také v dalších lokalitách, jako je Orlové či Ostrava jako celek.**

(Detailní struktura a rozmístění v lokalitách viz. [1, str. 318].)

<sup>2</sup>Viz Valuation Report, dokument je součástí Prospektu



### **Možnosti vstupu konkurence na trh jsou dle RPG omezené**

RPG uvádí v Prospektu, že vlastní k 31.12.2013 v Moravskoslezském kraji celkem 43 314 nájemních jednotek, zatímco tři největší konkurenti Město Ostrava, Město Havířov a CPI Group vlastní přibližně 15 100, 7 600 a 4 200 bytových jednotek v kraji.

**RPG v Prospektu uvádí, věří, že trh nájemního bydlení v Moraskoslezském kraji má vysoké bariéry pro vstup potenciální konkurence, primárně kvůli vysokým nákladům na výstavbu nových nájemních bytů vzhledem k výši nájmů. [1, str. 60, resp.56].**

RPG odhaduje nutné náklady na výstavbu (stavba + pozemky) nových nájemních bytů na 28 750 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrný byt v portfolio RPG má 63m<sup>2</sup>, nova výstavba této jednotky by tak stála dle odhadu RPG cca 1.8 mil. Kč.

Vlastníci RPG přitom získali v rámci privatizace OKD roce 2004 od státu 44 000 bytů za částku cca 40 000/byt, pozemky nebyly při prodeji oceněny vůbec a vlastníci je tak získali zcela zdarma (viz [4], [5]).

## Chování RPG na dotčených trzích

Podle údajů RPG uvedených např. v Prospektu je výši nájemného možno rozčlenit do dvou kategorií – tzv. Postregulovaný režim a „tržní“ režim. V tzv. Postregulovaném režimu je nájem stanoven v průměrné výši (nebylo od r. 2014 navýšeno?) cca 69 Kč. V tzv. „tržním“ režimu je nájem v bytech RPG stanoven v průměrné výši 82,5 Kč. Průměrný nájem v obecních bytech v Havířově se pohybuje od 40-55 Kč<sup>3</sup>. V Karviné se výše nájmu v obecních bytech pohybuje v obdobných cenových relacích.

Kromě výše nájmu RPG požaduje po zájemcích o uzavření smlouvy tzv. administrativní poplatek,<sup>4</sup> jehož výše se pohybuje v řádech tisíců korun, aniž by tento poplatek měl jakoukoliv racionální relevanci.

Obsazenost bytů pronajímaných Společností je nízká – podle údajů Společnosti pouze 86 %; 14 %, tj. 1687 bytů v Havířově je neobsazeno.<sup>5</sup> V Karviné rovněž 14%, tj. 1103 bytů Společnosti je neobsazeno<sup>6</sup>, více viz [1, str. 68, resp. 64]

Odlivu nájemníků neodpovídá reakce společnosti.

Ve standardním konkurenčním tržním prostředí, by Společnost musela cenu nájmu snížit, aby si tyto nájemníky byt' jen udržela. **To se v žádném případě neděje. Naopak RPG zadržuje nadbytečnou kapacitu volných bytů, to vede k omezení nabídky volných bytů na trhu, což nutně ovlivňuje výši tržních nájmu.**

Omezení nabídky volných bytů tak umožňuje uměle zvyšovat nájem nad úroveň, kterou by RPG bylo schopno ve standardním tržním prostředí dosahovat.

Tuto skutečnost rovněž dokládají prohlášení RPG v roce 2012, kdy nejprve její představitelé tvrdili, že mají jen cca 850 volných bytů (1.9%) a odůvodňovali tím další zvyšování nájmu, aby následně přiznali 2000 volných bytů (4.54%). **Ve skutečnosti dle údajů v Prospektu měli k 31.12.2012 již cca 10.9% volných bytů (viz. [1, str. 68, resp.64])**

Takový způsob podnikání má sociálně negativní důsledky na město, jeho obyvatele a celý region.

**Vzhledem ke svému tržnímu postavení společnost v podstatě vytváří cenu nájmu, kterou posléze vydává za tržní.** Stěžovatel si je vědom, že na trhu jsou nabízeny byty ve vlastnictví drobných pronajímatelů, nicméně jejich tržní váha je zcela zanedbatelná. Společnost má z tohoto hlediska takové tržní postavení, že je rovněž tzv. cenovým lídrem. To znamená, že drobní tržní účastníci své ceny přizpůsobují cenové politice společnosti.

<sup>3</sup><http://mra.cz> či <http://mra.cz/uploadfiles/files/oznameni.pdf>

<sup>4</sup>Viz [rpgbyty.cz](http://rpgbyty.cz)

<sup>5</sup>Domus NV Prospectus, p. 64, výpočet stěžovatele.

<sup>6</sup>Domus NV Prospectus, p. 64, výpočet stěžovatele.

**Vzhledem k dominantnímu postavení Společnosti na dotčených trzích nemají nájemníci možnost zvolit si nabídku konkurence.** Pomineme-li vysoké transakční (ekonomické i citové) náklady spjaté se stěhováním v případě stávajících nájemníků, byt v rámci jednoho města, či obvodu, kromě obecních nájemních bytů, jejichž nabídka je velmi omezená, neexistuje tržní alternativa.

Jak vyplývá ze statistických údajů obě města trpí rapidním úbytkem obyvatelstva. V Karviné ubylo od r. 1989 19 % obyvatel a v Havířově 12%.<sup>7</sup> Úbytek nabývá na rychlosti zejména v posledních letech. Je rovněž všeobecně známo, že Karviná a Havířov jsou města s jednou z nejvyšších nezaměstnaností a nejvyšším podílem obyvatel starších 65 let.<sup>8</sup>

Vzhledem k věkové a sociální struktuře nájemců bytů RPG lze předpokládat, že významná část nájemníků, stěžovatel předpokládá, že zhruba jedna 35%, pobírá, nebo má nárok na sociální dávky na bydlení, jedná se o příspěvek na bydlení podle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře a doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. **Rovněž tato skutečnost má za následek, že Společnost pronajímá byty za excesivní cenu.**

## 1.2 Obvyklá výše nájmu

Existuje několik metod, jak určit výši nájmu, nicméně kvůli hospodářskému postavení Společnosti, tyto metody nepřipadají v úvahu. To platí zejména pro srovnávací metodu, neboť Společnost je v nesouměřitelném postavení s ostatními soutěžiteli. Eventuelní vodítko poskytuje výše nájmu v obecních bytech v Karviné a v Havířově, která se pohybuje od 40-55 Kč za m<sup>2</sup>.

Standardní metodou je metoda výnosová, jež odvozuje výši nájmu od hodnoty bytu, nicméně vzhledem k dominantnímu postavení Společnosti na trzích nemovitostí v Havířově, Karviné, Orlové či Ostravě-Porubě je nejen v podstatě nemožné určit tržní výši nájmu, ale také obtížné určit tržní cenu bytu jako takového, neboť počet tržních prodejů bytů neodpovídá celkovému počtu bytů (Společnost je k prodeji vůbec nenabízí). Nabídka je z tohoto důvodu omezená, což zvyšuje cenu bytů.

Nelze se tak spoléhat na její údaje, které uvádí v Prospektu (tj. 690 000 Kč za byt), neboť je logickým zájmem Společnosti, aby ceny bytů byly co nejvyšší za účelem co nejvyššího výnosu z IPO.

Cena nájmu odvozená od hodnoty bytů, které jim přiřazuje Společnost, nekoresponduje s posledním vývojem na trhu. Jak je obecně známo, akcie mateřské společnosti Domus NV, která je společností ovládající vůči Společnosti, měly být dány k dispozici v rámci primární emise akcií (IPO). Za nadpoloviční akciový podíl plánoval emitent získat cca 7 mld. Kč. Za tuto cenu na trhu nebyl o akcie zájem a IPO byla zrušena. Je tak zřejmé, že hodnota bytového portfolia, kterou ji Společnost přiřazuje (celkem 24 mld Kč!), vůbec neodráží jejich eventuelní tržní hodnotu.

Výši nájmu odvozenou z ceny bytu lze zjistit za použití následujících východisek; jako

<sup>7</sup> Viz MF dnes ze dne 12.5.2014 – příloha B2 – Karvinské statistiky.

<sup>8</sup> Viz MF dnes ze dne 12.5.2014 – příloha B2 – Karvinské statistiky.

modelový příklad je uveden průměrný byt o rozloze 63 m<sup>2</sup>, míra kapitalizace je stanovena ve výši 5 %, výpočet samotný byl proveden „Kalkulačkou pro výpočet ekonomického nájemného“<sup>9</sup> :

1. *privatizační cena, tj. 40 000 Kč za byt - výše tržního nájmu by byla 11,16 Kč/m<sup>2</sup>.*

2. *cena vyplývající z ocenění z r. 2006<sup>10</sup>, tj. cca 200 000 Kč za byt - výše tržního nájmu by byla 22,93 Kč/m<sup>2</sup>.*

3. *cena udaná společností, tj. 690 000 Kč za byt (63m<sup>2</sup>) – výše tržního nájmu by byla 45,63 Kč/m<sup>2</sup>.*

Jak je patrné, tak i pokud bychom brali v potaz cenu 690 000 Kč za byt, výše obvyklého nájmu by se měla pohybovat hluboko pod současným nájmem, a to jak „tržním“, tak postregulovaným.

Na druhou stranu výše nájmu odvozená od nabývací ceny nemovitosti podle privatizační smlouvy z roku 2004 či podle ocenění z roku 2007 se jeví jako absurdně nízká, nicméně to je dáno skutečností, že zejména privatizační cena byla nepřiměřeně nízká.

RPG uvádí v Prospektu, že dosahuje tržního nájmu 82.5 Kč/m<sup>2</sup> ([1, str. 64]), u nájmu po deregulaci cca 70 Kč/m<sup>2</sup>. Z toho RPG dovozuje nutnost dalšího růstu post regulovaných nájmu o cca 20% v následujících letech, protože ještě údajně nedosáhly tržní úrovně.

**Nabídkové ceny volných bytů společnosti RPG v prosinci 2012 dokládají něco zcela jiného ([2], [3]).** Jedná se přímo o materiál společnosti RPG, kde RPG uvádí údaj „Základní nájem trh“. Do uvedených materiálů jsme doplnili sloupec „Cena/m<sup>2</sup> (kalkulace SN BytyOKD.CZ)“.

### **RPGByty – Aktuální nabídka volných bytů, 2012, výběr nabídkových cen, lokalita Ostrava – Poruba, byty 3+1.**

Lokalita	Ulice		velikost	kategorie	výměra	Základ nájem trh	Cena/MJ
Ostrava-Poruba	Čs.exilu	477	1 + 3	1	83,9	5 700	67,93802145
Ostrava-Poruba	Čs.exilu	535	1 + 3	1	80,2	5 600	69,82543641
Ostrava-Poruba	Matěje Kopeckého	514	1 + 3	1	68,7	5 200	75,69141194
Ostrava-Poruba	Matěje Kopeckého	602	1 + 3	1	79,5	5 600	70,44025157
Ostrava-Poruba	Matěje Kopeckého	604	1 + 3	1	81,7	5 400	66,09547124
Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	538	1 + 3	1	77,9	5 400	69,31964056
Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	540	1 + 3	1	81,95	5 600	68,33435021

<sup>9</sup> Dostupné z (www): [http://kalkulacky.idnes.cz/cr\\_vypocet-ekonomicke-najemne.php?nehnutelnost=200+000%2C00&nehnutelnost\\_rozloha=70&kapitalizacia=5%2C00&nehnutelnost\\_udrzb a=4+000%2C00&nehnutelnost\\_poistenie=1+500%2C00&nehnutelnost\\_dan=200%2C00&nehnutelnost\\_sprava=1+00 0%2C00&amortizacia=1%2C00&rizikova\\_premia=1%2C03](http://kalkulacky.idnes.cz/cr_vypocet-ekonomicke-najemne.php?nehnutelnost=200+000%2C00&nehnutelnost_rozloha=70&kapitalizacia=5%2C00&nehnutelnost_udrzb a=4+000%2C00&nehnutelnost_poistenie=1+500%2C00&nehnutelnost_dan=200%2C00&nehnutelnost_sprava=1+00 0%2C00&amortizacia=1%2C00&rizikova_premia=1%2C03)

<sup>10</sup> Znalecký posudek E&Y, o ocenění jmění OKD a.s., str. 125

Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	540	1 + 3	1	78,75	5 700	72,38095238
Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	540	1 + 3	1	81,15	5 400	66,54343808
Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	541	1 + 3	1	80,01	5 700	71,24109486
Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	544	1 + 3	1	90,9	5 700	62,70627063
Ostrava-Poruba	nám. Vítězsl. Nováka	545	1 + 3	1	76,7	5 500	71,70795306
Ostrava-Poruba	náměstí Jana Nerudy	612	1 + 3	1	80,7	5 800	71,87112763
Ostrava-Poruba	náměstí Jana Nerudy	617	1 + 3	1	78,9	5 500	69,70849176
Ostrava-Poruba	náměstí Jana Nerudy	617	1 + 3	1	79,4	5 600	70,52896725
Ostrava-Poruba	náměstí Jana Nerudy	619	1 + 3	1	79,2	5 600	70,70707071

Údaje damotné společnosti RPG tak jednoznačně dokládají, že již v roce 2012 byly nabídkové ceny volných bytů v jedné z nejlepších lokalit (Ostrava - Poruba) v případě bytů 3+1 na úrovních již od 62.7 Kč/m<sup>2</sup>. Přitom je třeba zdůraznit následující skutečnosti:

- Volné nabízené byty jsou většinou po rozsáhlých rekonstrukcích (nová sanita, dlažba, rozvody,...)
- Jedná se o nabídkové ceny, skutečné ceny mohou být nižší
- Společnost zadržovala velké množství volných bytů a omezovala tak nabídku.
- Jedná se o jednu z nejlepších lokalit v rámci portfolia RPG
- RPG má v dané lokalitě dominantní postavení
- Řada bytů byla nabízena s dalšími dodatečnými slevami například pro smluvní společnosti (viz. [3]), v tom případě začínaly nabídkové ceny už na úrovni cca 60 Kč/m<sup>2</sup> u větších bytů.

Post regulované nájemní RPG přitom od roku 2012 soustavně zvedá a ve stejné lokalitě nyní (6.6.2014) dosahují úrovně cca 70 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se přitom o byty prakticky bez rekonstrukcí, resp. rekonstrukce v bytech byly prováděny na náklady nájemníků často na základě dřívějších veřejných slibů vlastníků RPG, že si budou nájemníci moci byty odkoupit, což se však nestalo.

**Z výše uvedeného vyplývá, že RPG uměle zvyšuje postregulované nájemní nad úroveň tržních nájmu, kterých by byla schopna v dané lokalitě dosáhnout.**

Pro určení obvyklé výše nájmu je nezbytné přihlídnout ke stavu domu a bytu. Na horní hranici, tj. 60 Kč/m<sup>2</sup>. by měly být nájemní v menších bytech, které prošly kompletní rekonstrukcí (na náklady RPG) jak bytů, tak vnějšího pláště. Na dolní hranici nájemného by se měly nacházet byty RPG, které touto rekonstrukcí neprošly – tj. zejména byty obsazené stávajícími nájemníky v režimu tzv. postregulovaného nájemného. Mezi těmito hranicemi by se měly pohybovat byty, kteří nejsou zcela rekonstruovány. Stěžovatel v této souvislosti podotýká, že Společností proklamovanou výměnu oken a vchodových zvonků nelze považovat za rekonstrukci.

**Podle názoru stěžovatele průměrná obvyklá cena v rozsahu 50 Kč/m<sup>2</sup> až 60 Kč/m<sup>2</sup> zajistí RPG pokrytí přiměřeného zisku a ekonomicky oprávněných nákladů (RPG uvádí nákladové nájemné ve výši cca 20 Kč/m<sup>2</sup>, dle údajů v Prospektu RPG plánuje výrazně omezit investice do oprav bytového fondu, viz. [1, str. 47, 76]).**



### 1.3. Porušení právních předpisů.

#### 1.3. a) excesivní výše nájmu

Stěžovatel se domnívá, že Společnost svým jednáním porušuje zákon o cenách, zákon o ochraně hospodářské soutěže a občanský zákoník, zejména jeho ustanovení o nekalé soutěži. V této stížnosti se stěžovatel hodlá zaměřit na jednání v rozporu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách.

Podle § 2 odst. 3 zákona o cenách nesmí prodávající ani kupující zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch. Podle § 2 odst. 4 výhodnější hospodářské postavení v tomto ohledu má prodávající nebo kupující, který sjednává ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Hospodářské postavení prodávajícího nebo kupujícího se posuzuje zejména podle objemu prodaného nebo nakoupeného zboží, podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu.

Podle § 2 odst. 5 získá nepřiměřený majetkový prospěch prodávající, jestliže prodá zboží za cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu.

**Jak již bylo výše uvedeno, společnost má v lokalitách Ostrava – Poruba, Havířov a Karviná dominantní postavení resp. výhodnější postavení ve smyslu zákona o cenách.** Podle názoru stěžovatele má výhodnější postavení rovněž na trhu s nájemním bydlením v Orlové, Ostravě, Frýdku-Místku a za určitých okolností rovněž v Českém Těšíně a Opavě.<sup>11</sup>

**Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Společnost není vystavena podstatné cenové soutěži z důvodu jejího podílu na daných trzích, hospodářské a finanční síly a rovněž na základě překážek vstupu na trh. Cena ve výši 69 Kč/m<sup>2</sup> v případě "postregulovaného nájmu" a 82,5 Kč/m<sup>2</sup> v případě tržního nájmu je cenou, která zahrnuje neoprávněné náklady a nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně.**

Jak bylo uvedeno výše, těmito překážkami jsou socioekonomický profil dotčených obcí a nadměrná kapacita nepronajatých bytů ve vlastnictví společnosti. **Zadržováním ubytovací kapacity rovněž společnost fixuje vysokou cenu nájmu.** Ve standardní tržní ekonomice by podnikatel v případě nadbytečných kapacit snížil cenu nájmu na takovou úroveň, která by mu zajistila standardní obsazenost. Vzhledem ke své tržní dominanci, Společnost může uměle udržovat excesivní ceny, aniž by tím ztratila své postavení na trhu oproti konkurentům.

**Excesivní cenu Společnost rovněž uplatňuje i z důvodů, které ji poskytuje regulatorní rámec sociální podpory.** Společnost zneužívá skutečnosti, že stát doplácí v rámci sociální politiky některým nájemníkům na nájem a nestanoví výši nájmu na úrovni, která by byla pro nájemníky přijatelná za standardních tržních podmínek. Významná část nájemníků Společnosti je ekonomicky neaktivní, ať už z důvodu nezaměstnanosti či dosažení penzijního věku a jsou tak, pokud jde o financování bydlení, do značné míry závislí na těchto sociálních příspěvcích.

<sup>11</sup>Viz argumentace výše

Excesivní výše nájmu poškozuje jak tyto nájemníky, kteří musí následně žádat o sociální podporu, tak nájemníky, kteří z důvodu lepší příjmové situace na tuto podporu nedosáhnou, nicméně excesivní nájem hradit musí.

Jak je z údajů Společnosti patrné, dosahuje zisků pohybujících se v řádu miliard Kč. Na tom by samozřejmě nebylo nic nezákonného nicméně, je třeba si uvědomit, že značná část těchto zisků pochází z operací na trzích, kde má Společnost dominantní postavení. Tyto zisky by byly zcela legitimní, kdyby byly stvrzeny v rámci konkurenčního boje. Vysoká ziskovost společnosti je o to zarážející, že je dosahována v strukturálně soci-ekonomicky postiženém kraji za podmínek ekonomické krize a poklesu cen nemovitostí. Jinak řečeno, Společnost dosahuje nepřiměřených zisků, aniž by musela nést jakékoliv podnikatelské riziko vzhledem k jejímu výhodnému (dominantnímu) postavení.

### **O nepřiměřených ziscích svědčí dále skutečnost, že vlastníci Společnosti obdrželi v letech 2012 - 2013 dividendu ve výši 9 mld. Kč.<sup>12</sup>**

Podle výroční zprávy za rok 2011 měla Společnost nerozdělený zisk ve výši 16 mld. Kč.<sup>13</sup> Ačkoliv stěžovatel si je vědomo toho, že na danou položku mělo vliv přecenění aktiv Společnosti, do určité míry tato skutečnost odráží fakt, že Společnost dosahuje nepřiměřených zisků.

V této souvislosti je rovněž důležité zmínit skutečnost, že náklady na pořízení bytového fondu byly absurdně nízké. V rámci privatizace OKD jej nabyvatel, který se Společností tvoří koncern, nabyl za cenu 40 000 Kč za byt.<sup>14</sup> Kapitálový výnos (yield) z bytového fondu tak přesahuje 100 % hodnoty nemovitostí ročně, přičemž standardní míra kapitalizace v případě nájemních bytů se pohybuje okolo 5-6 %.

#### **1.3. b) administrativní poplatek jako nepřiměřená smluvní podmínka**

Porušení § 2 odst. 3 zákona o cenách spatřuje stěžovatel také ve vynucování nepřiměřených podmínek spočívajících v požadování tzv. administrativního poplatku při uzavírání smluv.<sup>15</sup> Jak už bylo uvedeno výše, tento poplatek lze považovat za tzv. neoprávněný náklad ve smyslu § 2 odst. 5 zákona o cenách, neboť nemá ekonomické opodstatnění. Společnost pronajímá svůj majetek a není v postavení např. realitní kanceláře, která úplatně zprostředkovává právní vztah mezi pronajimatelem a nájemcem. Nájemným jsou pokryty i administrativní náklady na pronájem.

### **III.**

**Na základě shora uvedeného Vás tímto žádáme, abyste zahájil se Společností řízení ve věci porušení zákona o cenách**

**Rovněž Vás žádáme, abyste vydal předběžné opatření ve smyslu § 61 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, kterým přikážete Společnosti, aby se zdržela navyšování nájmu, dokud nebude vydáno rozhodnutí o porušení povinností vyplývajících ze zákona o cenách.**

<sup>12</sup>Viz Prospekt - statement of changes in equity, str. F-13

<sup>13</sup>RPG byty s.r.o. Výroční zpráva, str. 11

<sup>14</sup>Viz smlouva o privatizaci OKD z r. 2004

<sup>15</sup>Viz www.rpgbyty.cz

---

Dále Vás žádáme, abyste vydal příslušné cenové nařízení ve smyslu části II. zákona o cenách, které stanoví maximální cenu nájmu v bytech RPG na dotčených trzích tj. v Ostravě – Porubě, Havířově, Karviné a dále Ostravě, Orlové, popř. na dalších trzích, kde má Společnost takové hospodářské postavení, které ji umožňuje jej zneužívat a to v maximální výši:

- 50 Kč/m<sup>2</sup> pro byty bez provedených kompletních rekonstrukcí
- 55 Kč/m<sup>2</sup> pro byty kompletně zrekonstruované (na náklady společnosti RPG, plocha nad 60m<sup>2</sup>)
- 60 Kč/m<sup>2</sup> pro byty kompletně zrekonstruované (na náklady společnosti RPG, plocha do 60m<sup>2</sup>)

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

**Přílohy:**

- [1] Prospekt - Domus N.V. Prospectus (24.4.2014)
- [2] RPGByty – Aktuální nabídka volných bytů (30.11.2012)
- [3] RPGByty – Přednostní nabídka volných bytů pro smluvní společnosti (30.11.2012)
- [4] Znalecký posudek VOX CONSULT
- [5] Smlouva o koupi akcií uzavřená mezi FNM a společností KARBON INVEST, a.s., dne 16.9.2004