

## Tisková zpráva Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

### 400 mil. Kč ročně ušetřit státu a nájemníkům, nebo Bakalovi a spol.

Ostrava, 12. Zář 2014 – Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ odtajnilo text Podnětu k cenové kontrole ve společnosti RPG Byty. Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ se domnívá, že Společnost RPG Byty získává nepřiměřený majetkový prospěch tím, že zneužívá své hospodářské postavení na trhu. Svým jednáním tak porušuje zákon o cenách, zákon o ochraně hospodářské soutěže a občanský zákoník, zejména jeho ustanovení o nekalé soutěži. Ve své stížnosti se SN BYTYOKD.CZ zaměřuje na jednání v rozporu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách.

Vzhledem k zajištěným důkazům požaduje SN BYTYOKD.CZ, aby Ministerstvo financí zmrazilo růst nájmů v bytech společnosti RPG Byty a stanovilo maximální výši nájmu v bytech RPG na dotčených trzích, kde má RPG Byty dominantní postavení. V případě, že dojde k úpravě nájmů v požadovaném rozsahu, mohou nájemníci bytů RPG (OKD) a stát ročně ušetřit částku v celkové výši až 400 mil. Kč.

Podle zákona o cenách může navíc orgán cenové kontroly uložit pokutu ve výši až 5 násobku neoprávněného majetkového prospěchu za poslední tři roky, mohlo by se tak jednat o částku v řádech miliard Kč.

### **Co Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ v Podnětu k cenové kontrole požaduje?**

- 1) Na základě předložených důkazů žádáme Ministerstvo financí, aby zahájilo se Společností RPG Byty řízení **ve věci porušení zákona o cenách**
- 2) Žádáme, aby Ministerstvo financí vydalo **předběžné opatření** ve smyslu § 61 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, kterým přikázete Společnosti, aby se zdržela navyšování nájmu, dokud nebude vydáno rozhodnutí o porušení povinností vyplývajících ze zákona o cenách.
- 3) Dále žádáme, aby inisterstvo financí vydalo 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>)

### **O jaké důkazy se Podnět k cenové kontrole v RPG Byty opírá?**

Podnět podaný Sdružením nájemníků BYTYOKD.CZ se opírá primárně o údaje, které oficiálně zveřejnila sama společnost RPG Byty, resp. její vlastníci, v rámci plánovaného úpisu akcí společnosti DOMUS ([2] Prospekt - Domus N.V. Prospectus (24.4.2014))

### **Porušení právních předpisů – Zneužívání výhodnějšího hospodářského postavení – přemrštěná výše nájmu (excessive pricing).**

- 1) Společnost (RPG Byty) má v lokalitách Ostrava – Poruba, Havířov a Karviná dominantní postavení resp. výhodnější postavení ve smyslu zákona o cenách.
  - RPG v Prospektu uvádí své podíly na relevantních trzích - v Orlové 44% tržního podílu, v Havířově 55 %, v Karviné 67 %, v Ostravě 34 % ! [2, str. 349].
  - Podíl RPG na trhu nájemního bydlení v lokalitě Ostrava – Poruba dosahuje až 88%!

- 2) Na základě zjištěných důkazů 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.
- Dva největší soukromí vlastníci nájemního bytového portfolia v kraji jsou dle RPG společnosti RPG a CPI. RPG ale ve svém Prospektu upozorňuje, že portfolia jsou v rozdílných lokalitách a vzájemně si tak přímo nekonkurují.
  - RPG v Prospektu uvádí, že věří, že trh nájemního bydlení v Moravskoslezském kraji má vysoké bariéry pro vstup potenciální konkurence, primárně kvůli vysokým nákladům na výstavbu nových nájemních bytů vzhledem k výši nájmu. [2, str. 60, resp.56].
  - Průměrný byt v portfoliu 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
- 3) 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.
- RPG uvádí v Prospektu, že dosahuje tržního nájmu 82.5 Kč/m<sup>2</sup> ([2, 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 spokojává lečnosti RPG Byty v prosinci 2012 dokládají něco zcela jiného ([3], [4]). Údaje samotné společnosti RPG 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:
    - o Volné nabízené byty jsou většinou po rozsáhlých rekonstrukcích (nová sanita, dlažba, rozvody,..)
    - o Jedná se o nabídkové ceny, skutečné ceny mohou být nižší
    - o Společnost zadržovala velké množství volných bytů a omezovala tak nabídku.
    - o Jedná se o jednu z nejlepších lokalit v rámci portfolia RPG
    - o RPG má v dané lokalitě dominantní postavení
    - o Řada bytů byla nabízena s dalšími dodatečnými slevami například pro smluvní společnosti (viz. [4]), v tom případě začínaly nabídkové ceny už na úrovni cca 60 Kč/m<sup>2</sup> u větších bytů.
  - Post regulované nájemní RPG Byty 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.
  - 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. [2, str. 47, 76]).
- 4) Zadržováním ubytovací kapacity rovněž společnost fixuje vysokou cenu nájmu.
- 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. [2, str. 68, resp.64])
- 5) Excesivní cenu Společnost rovněž uplatňuje i z důvodů, které jí poskytuje regulační 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. 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.
- 6) 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. Kapitálový výnos (yield) z bytového fondu přesahuje 100 % hodnoty nemovitostí ročně, přičemž

standardní míra kapitalizace v případě nájemních bytů se pohybuje okolo 5-6 %.

- 7) O nepřiměřených ziscích svědčí dále skutečnost, že vlastníci Společnosti obdrželi v letech 2012 - 2013 dividendu ve výši 9 mld. Kč.

**Společnost dosahuje nepřiměřených zisků, aniž by musela nést jakékoliv podnikatelské riziko vzhledem k jejímu výhodnému (dominantnímu) postavení. Vzhledem ke svému tržnímu postavení společnost v podstatě vytváří cenu nájmu, kterou posléze vydává za tržní.**

**Přílohy:**

- [1] Podnět k zahájení řízení ve věci cenové kontroly, 1.6.2014
- [2] Prospekt - Domus N.V. Prospectus (24.4.2014)
- [3] RPGByty – Aktuální nabídka volných bytů (30.11.2012)
- [4] RPGByty – Přednostní nabídka volných bytů pro smluvní společnosti (30.11.2012)

Za Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

Roman Macháček

Ing. Roman Macháček, Ph.D

Předseda Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, MOB: 776 888 559

[www.BYTYOKD.CZ](http://www.BYTYOKD.CZ)

*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 Moravskoslezského 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 soustavně tak zvyšovat nájem.*

*Kromě nájemníků s tzv. postregulovaným nájmem, společnost RPG pronajímá byty rovněž 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 zaměřuje na jednání v rozporu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Porušení cenových předpisů stěžovatel dovozuje z řady doložených skutečností.*