

Bez našeho zásahu by mohli nájemníci zažalovat stát

Radim Vaculík

■ **Veřejně vystupujete na straně nájemníků ve sporu o 44 tisíc bytů bývalé OKD proti jejich majiteli RPG Byty, zastupovanému Zdeňkem Bakalou. V čem vidíte největší problém celého sporu?**

To, co v celém případě uniká, je fakt, že to není žádný můj spor s panem Bakalou a jeho společnostmi, ale že jde především o problém toho sta tisíc lidí. Ve vystoupeních Bakalova právníka Roberta Amsterdama se ztrácí podstata věci, například ve tvrzení jejich ústavní stížnosti, že parlament v té kauze rozhodoval v rozporu s demokracií. Já si myslím pravý opak.

Demokracie je, že se občané obracejí na své zvolené zástupce ve chvíli, kdy si nevědí rady, anebo jsou ohrožována jejich práva, kdy nejsou dodržovány zákony a smlouvy.

Očekávání nájemníků, že si byty budou moci koupit, jsem zde nevytvořil já, jak tvrdí pan Amsterdam v sobotním rozhovoru ve vašem deníku. Očekávání vytvořil svými veřejnými prohlášeními pan Bakala a ta mají svůj podklad v privatizační smlouvě z roku 2004.

Úmysl státu v té době byl jasný, že ty byty se nemohou stát normálním zbožím na trhu, proto ve smlouvě jsou podmínky pro toho nabyvatele.

■ **A proto ta kupní částka za OKD včetně bytů byla tehdy v roce 2004 tak nízká?**

Ano, proto byla tak symbolická, okolo 40 tisíc za byt, což rozhodně nebyla tržní cena bytů, bylo to asi čtyřikrát méně než tehdejší tržní cena.

Byl to jakýsi pokus státu napravit chybu, ke které došlo už v roce 1990, kdy tehdy ministr Dlouhý rozhodl o tom, že do majetku nové akciové společnosti OKD bude zahrnut i obrovský bytový fond tohoto bývalého státního podniku.

Byl to tehdy úplně jiný postup než třeba v případě Mostecké Uhelné, kdy se byty vyňaly a pak privatizovaly zvlášť nájemní-

kům. Tady se ale zvolil postup podle mě chybný a je otázka, zda dokonce nebyl v rozporu se zákony.

■ **Lze to nějak zpětně napravit? Sdružení nájemníků BYTYOKD podalo loni stížnost k Evropské komisi právě kvůli tomu, že se stát dopustil nedovolené podpory, když prodal byty za netržní cenu, a zástupci sdružení tvrdí, že v případě potvrzení jejich názoru komisí by stát mohl privatizační smlouvu stále ještě vypovědět.**

Myslím si, že nájemníci podali tu stížnost k Evropské komisi hlavně proto, že se od toho roku 2004 stále zřetelněji ukazuje, že nejsou dodržovány podmínky privatizační smlouvy.

■ **Takže stát může tu smlouvu vypovědět?**

Ano, ve smlouvě je klauzule, z které to plyne, když se prokáže veřejná podpora. Stalo by se tak ve chvíli, kdy by společnost pana Bakaly realizovaly zisk z prodeje bytů, který jim nepatří. Protože byty dostaly v roce 2004 za sumu zhruba 1,75 miliardy korun a v roce 2007 si ta společnost sama byty ocenila na sedm miliard.

Poté pan Bakala dospěl k závěru, že vlastně nedodrží to, co veřejně deklaroval, že si ty byty do tří let budou moci nájemníci koupit a že jim je nabídne. Tohle je způsob podnikání, který není dovolený v žádném civilizovaném státě. To, že se musí dodržovat smlouvy, je elementární věc a jestliže Bakala podepsal tu smlouvu dobrovolně, tak nemůže po třech letech sdělit, že si to rozmyslel a že tu smlouvu dodržovat nebude.

To, že není tato smlouva dodržována, se objevovalo postupně, protože se dlouhou dobu tajil její samotný obsah. Nájemníci se k ní snažili dostat, i pomocí žaloby, a když se pak podmínky té smlouvy ukazovaly, tak bylo vidět, že se neplní.

■ **V čem je majitelé neplní?**

Třeba hned první podmínka, ve které je řečeno, že po dobu pěti let musí byty zůstat ve vlastnictví OKD. To se dle mého ná-



Foto PRAVO - Jan Handrejch

zoru nedodržel, protože už v roce 2006 Bakala společnost OKD zrušil a vytvořil novou strukturu, která je naprosto netransparentní.

OKD jako vlastník bytů tedy zanikl a byty byly vloženy do majetku společnosti RPG Byty, která má sídlo v Česku.

Ale poslední informaci, kterou mám a přitom už to nemusí být pravda, protože situace má neustálý vývoj, firmu RPG Byty nyní vlastní společnost RPG Pro-

perty se sídlem v Nizozemsku.

Je tedy podstatné, že my vlastníka vůbec neznáme a můžeme pouze tušit, že existuje jistý vztah mezi společností RPG Byty vlastněnou firmou RPG Property a společností RPG Industries, kterou zřejmě spoluvlastní pan Bakala. Ale to také nevíme jistě. Je ale jednoznačné, že se změnil vlastník a že se nedržela první podmínka smlouvy.

■ **Jednal jste s nimi někdy?**

Bakala se kvůli tomu nechce

sejít vůbec s nikým, ale ani představitelé společnosti RPG Byty nejsou ochotni se sejít ani se sdružením nájemníků bytů OKD, přestože jsem je k tomu opakovaně vyzýval.

Nejtragičtější na tom je, že současní majitelé nechápou, jak vážný problém to pro ty nájemníky je. Když přijedete na Ostravsko, tak okamžitě poznáte byty OKD, protože jsou to ty nejzanedbanější byty, tam se naprosto nezvládá údržba bytového fondu a vzhledem k tomu, že majitelé s nájemníky nekomunikují a zvyšují nájem, tak tam vzniká pocit ohrožení.

■ **Co ještě majitelům bytů vyčítáte?**

Jednoznačně se potvrdilo to, že není v úmyslu dodržovat podmínky privatizační smlouvy, protože v červnu loňského roku společnost RPG Byty doručila na ministerstvo financí dopis, ve kterém jednostranně vypovídá čtvrtou podmínku smlouvy.

Tou je předkupní právo nájemníků v případě prodeje za zvýhodněných podmínek, kdy základem by byla cena, za kterou byty získal Bakala, plus cena, za kterou privatizují byty obce a stát v dané lokalitě.

■ **Právě kvůli tomu, že není jasné, za jakou cenu by se měly byty případně prodávat, firma RPG podle Bakalova právníka Amsterdama zmíněnou část privatizační smlouvy vypověděla.**

Myslím si, že to není tak nejasné. Základem je cena, za kterou to dostal Bakala plus přihlídnutí k ceně, za kterou privatizují byty obec a stát v té lokalitě.

Mimochodem nikde a nikdy jsem neřekl, že je nějaká povinnost ty byty prodat, na to si dávám veliký pozor. Ale oni to tvrdí. Očekávání prodeje bytů nájemníkům skutečně nevyvolal žádný politik, ale sám Bakala řekl, že jim ty byty do tří let převede.

Ti lidé s tím počítali, do bytů investovali, sháněli na ně peníze a najednou se od něj dověděli, že prodej nebude.

Také je nepravda, že Sněmovna vyvolala svým loňským proincovým usnesením o návrhu na předběžné opatření na majetek RPG Byty něco, co jí nepřísluší. Naopak, myslím si, že se tím Sněmovna musela zabývat. V případě, že by nájemníci o byty přišli, nerealizovaly by se podmínky smlouvy tím, že by se to prodalo někomu jinému, tak by ti lidé zažalovali stát, že jim způsobil újmu, a na základě toho by mohly vzniknout velké škody způsobené státem, což by byly obrovské sumy.

■ **Takže podle vás Sněmovna zasáhla svým usnesením o návrhu na předběžné opatření kvůli nečinnosti ministerstva financí, které má za stát hlídat plnění smlouvy?**

Ano, ale není pravda, že by Sněmovna něco nařizovala ministerstvu, to ani nemůže. My jsme v podstatě řekli to, co konstatovala řada právníků – jestliže tady někdo takovým způsobem nedodrží podmínky smlouvy, tak se musí chránit zájmy druhé strany, v tomto případě státu. Proto jsme vyzvali vládu, aby jednala. Ministerstvo podalo návrh na předběžné opatření a o něm rozhodl nezávislý soud (*Bakala podle něj nemůže s byty nakládat – pozn. red.*).

■ **Mohl by stát odkoupit zpětně od RPG všechny byty a pak následně je prodat jejich nájemníkům?**

Je to jedna z možností. Ale nedá se přesně říci, která cesta je ideální, je to složitý právní problém.

■ **Právník Amsterdam už dříve hovořil o tom, že se zaměří právě na vás. Co si o tom myslíte?**

Že to je klamání, falešné odvádění pozornosti ke sporům, které tu situaci neřeší. On to opravdu není můj spor s Bakalou, ale problém nájemníků.

My ho musíme řešit, proto do něj vstupují poslanci, ale není pravda, že bychom to udělali kvůli volbám a před nimi. Já se tou kauzou zabývám už dva roky.