

Bakalova společnost komerčně zastavuje byty, bankám ale „zapomněla“ sdělit své závazky vůči nájemníkům

Ostrava, 17. září 2010 – Společnost RPG Byty, s.r.o., patřící do podnikatelské skupiny RPG Industries SE podnikatele Zdeňka Bakaly, zastavuje bytový fond bývalého OKD. V úvěrových smlouvách s věřiteli ale neuvedla, že na bytových domech vážnou břemena v podobě cenově zvýhodněného předkupního práva nájemců bytů (čl. 7.6 (d) Smlouvy o prodeji akcií OKD z roku 2004). Dle závěrů právní analýzy, kterou má sdružení BYTYOKD.CZ k dispozici, se tak jedná o uvedení nepravdivé skutečnosti, popřípadě zamlčení podstatné skutečnosti.

Členem dozorčí rady společnosti RPG Byty je přítom bývalý eurokomisař **JUDr. Pavel Telička**.

Z listin uložených v Katastru nemovitostí v Ostravě bylo zjištěno, že část bytových domů, které jsou součástí bývalého bytového fondu OKD a které jsou po zrušení společnosti OKD a.s. ve vlastnictví společnosti RPG Byty s.r.o., byla zastavena.

Sdružení nájemníků si proto nechalo vypracovat Právní analýzu k otázce zastavení bytového fondu OKD (dnes RPG) s těmito hlavními závěry:

- Zástavce (RPG Byty) v úvěrových smlouvách neuvádí, že na bytových domech, v nichž se nacházejí byty, které jsou součástí bývalého bytového fondu OKD, vážnou břemena v podobě cenově zvýhodněného předkupního práva nájemců. **Jedná se o uvedení nepravdivé skutečnosti, popřípadě zamlčení podstatné skutečnosti.**
- Nabyvatel akcií OKD (nyní RPG Industries) je zavázán ze Smlouvy zajistit napořád předkupní právo nájemců se zvýhodněnou cenou (čl. 7.6 (d)), avšak tento svůj **závazek vůbec nesplnil, resp. od samého počátku (od uzavření Smlouvy o koupi akcií) nečiní žádné kroky ke splnění svého závazku a naopak činí právní úkony, kterými tento svůj smluvní závazek soustavně porušuje** (například vložení bytového fondu do společnosti RPG Byty s.r.o., která následně jako samostatný subjekt může s byty a bytovými domy volně a tržně nakládat, aniž by bylo při vložení bytových domů do jejího vlastnictví řešeno zachování předkupního práva se zvýhodněnou cenou pro nájemce bytů).
- To se nyní projevilo také uzavřením výše uvedených smluv o zřízení zástavního práva, čímž **došlo podle našeho názoru k porušení závazku uvedeného v bodu 7.6 (d) ze strany kupujícího vůči prodávajícímu i vůči nájemcům bytových jednotek** ze Smlouvy o koupi akcií, neboť zřízení zástavního práva k dotčeným nemovitostem, jakož i předchozí umožnění přechodu dotčených nemovitostí na třetí subjekt v rámci realizace projektu rozdělení OKD, a.s., **fakticky znemožňuje naplnění tohoto závazku v budoucnu.**
- RPG Industries SE, resp. RPG Byty s.r.o. nakládá s bytovým fondem OKD tržně, ač tento bytový fond získal nabyvatel akcií KARBON INVEST, a.s. (právní předchůdce RPG Industries SE) na základě Smlouvy o koupi akcií od státu za zvýhodněnou cenu (**40 000,- Kč/byt**), tedy za netržních podmínek, což je předmětem předchozího Právního rozboru a stížnosti Evropské komisi. **Tím v současné době dochází k inkasování výhody z poskytnuté veřejné podpory v podobě finančních prostředků získaných z úvěrových smluv a na základě smluv o zřízení zástavního práva k nemovitostem.**
- **K dalšímu právnímu posouzení je otázka možného odstoupení od Smlouvy o koupi akcií v případě flagrntního porušení smlouvy** některým účastníkem (viz judikatura: rozs. Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 32 Odo 1043/2004).

Sdružení nájemníků je připraveno o nových skutečnostech informovat Ministerstvo financí,

Evropskou komisi i dotčené bankovní ústavy.

Zástavní smlouvy zajišťují úvěry, které obdržela společnost RPG Byty s.r.o. ve výši:

- **úvěr od UnicreditBank - 400 mil. Kč** (zastaveno celkem 34 bytových domů včetně pozemků v kat.úz. Ostrava-Poruba a Moravská Ostrava) - smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 10.12.2009
- **úvěr od České spořitelny - 500 mil. Kč** (zastaven jeden bytový dům včetně pozemku v kat. úz. Zábřeh nad Odrou) - smlouva o zastavení nemovitosti ze dne 20.3.2009
- **úvěr od BXR Real Estate Investments BV - 10,5 mil. EUR** (zastaven jeden bytový dům včetně pozemku v kat.úz. Zábřeh nad Odrou) - smlouva o zástavním právu k nemovitostem ze dne 1.4.2010.

Společnost RPG Byty s.r.o. od března do dubna začátku roku 2009 do dnešní doby zastavila bytové domy v těchto kat. územích: Ostrava, Havířov, Zábřeh nad Odrou, Moravská Ostrava, Albrechtice u Českého Těšína, Horní Suchá, Český Těšín, Orlová a Frýdek-Místek

Zástavní smlouvy:

[Smlouva o zastavení nemovitosti ze dne 20.3.2009 \(Česká spořitelna\)](#)

[Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 10.12.2009 \(UniCredit Bank\)](#)

[Smlouva o zástavním právu k nemovitostem ze dne 1.4.2010 \(BXR Real Estate Investments BV\)](#)

Za Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

Roman Macháček

Ing. Roman Macháček, Ph.D

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

www.BYTYOKD.CZ

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ hájí zájmy 103.000 nájemníků bydlících ve 44 tis. bytech, které v minulosti vlastnil státní podnik OKD, resp. společnost OKD a.s. a které nyní vlastní realitní společnost RPG Byty s.r.o.

Tyto byty byly v rozporu s tehdy platnými zákony v roce 1990 vloženy do společnosti OKD a následně privatizovány.

*Privatizace byla dokončena v roce 2004, kdy stát prodal 46% akcií OKD trestně stíhanému Koláčkovi a Otavovi, resp. Bakalovi. **Byty OKD byly přitom oceněny hluboko pod tržní cenou na částku 40 000 za byt, další obrovské majetky byly těmto podnikatelům darovány** (například 1200 bytů OKD na Kladensku). Ve Smlouvě o prodeji akcií OKD z roku 2004 byly ve prospěch nájemníků sjednaný 4 závazky (7.6 (a)-7.6 (d)). **Dle závazku 7.6 (d) mají nájemníci v případě prodeje předkupní právo na byty, které užívají, za cenově zvýhodněných podmínek. Tento závazek platí bez časového omezení.***

*KARBON INVEST a Zdeněk Bakala v souvislosti s podmínkami prodeje po té veřejně slíbili, že tyto byty převedou na jejich nájemce a oficiálně deklarovali, za jakých podmínek (ČTK 13.2.2005, ČT1 Události 15.2.2005, [Horník, 17.2.2005](#)). Současně se přihlásili ke všem závazkům uvedené Smlouvy a poskytli také jejich výklad. **Svůj slib ale nedrželi.***

V roce 2008 vlastníci oznámili, že byty nájemníkům prodávat nebudou a chtějí s nimi podnikat, ač je sami získali za netržních podmínek.

29. června 2009 společnost RPG Industries SE Zdeňka Bakaly závazek 7.6 (d) vypověděla, Smlouva jí to údajně umožňuje, a prohlásila, že dále bude postupovat, jako kdyby byla výpověď platná. Následnou arbitráž se státem Bakalova společnost prohrála. Smluvní sankce za porušení závazku je ale jen 30 mil. Kč.

Státu i nájemníkům hrozí vysoká újma, tržní hodnota bytového portfolia OKD je 35-55 mld. Kč.

Právní kancelář Allen & Overy, která Smlouvu pro stát připravovala a až do roku 2009 poskytovala státu odborné posudky ve věci plnění této Smlouvy, přitom pracovala také pro kupujícího.

Stát prodal 44 tis. bytů za cenově zvýhodněných podmínek několika miliardářům. Naše sdružení usiluje o to, aby obdobnou možností dostalo také 103 000 nájemníků těchto bytů.

Nepožadujeme nic zvláštního - jen chceme, aby v této zemi platili stejné zákony pro všechny, aby nebyl rozkrádán státní majetek, aby podnikatelé dodržovali své závazky a také, aby politici hájili své občany a voliče.

Další informace naleznete na stránkách našeho sdružení www.BYTYOKD.CZ