



Právní rozbor privatizace OKD s důrazem na majetkovou část OKD tvořící bytový fond

Úvod

Předkládaný právní rozbor se týká okolností souvisejících s privatizací OKD, zejména bytového fondu OKD. Vlastní právní rozbor je pro přehlednost dělen do několika částí, které jsou chronologicky řazeny podle dílčích určujících etap privatizace OKD, kdy začátek privatizace je datován r. 1990 a konec r. 2004.

V rozboru použité zkratky mají následující význam:

AKCIE	Akciový podíl 45,8831% ve společnosti OKD, a.s., který byl na podkladě usnesení vlády ČR č. 264 ze dne 23.3.2004 a usnesení vlády ČR č. 904 ze dne 15.9.2004 privatizován
BYTY	Soubor 43 759 bytů nacházejících se v 5 477 bytových domech v Moravskoslezském kraji, které byly součástí majetku OKD, a.s. (původně součástí majetku OKD), a to její neprodukční částí
FNM	Fond národního majetku ČR
KUPUJÍCÍ	Obchodní společnost KARBON INVEST, a.s., se sídlem Kladno, Víta Nejedlého 1575, IČ: 25691431, která byla zrušena, přičemž nástupnickou společností je RPG INDUSTRIES SE, reg. č. SE 1, se sídlem na adrese Neocleous Building, 199 Arch. Makarios Avenue, 3030, Limassol, Kyprská republika
KARBON INVEST	Obchodní společnost KARBON INVEST, a.s., se sídlem Kladno, Víta Nejedlého 1575, IČ: 25691431
OKD	Ostravsko-karvinské doly se sídlem v Ostravě, státní podnik

* Advokátní kancelář Veverka & Marvanová, spol. s r.o. *

* JUDr. Jan Veverka (03475) * JUDr. Hana Marvanová (01812) * JUDr. Marcela Karešová (11935) * Mgr. Pavel Koutný (10865) *
* Mgr. Rostislav Kovář (10697) * Mgr. Martin Cír (10243) *

* IBAN (CZK) CZ07 2700 0000 0001002430906 * Company Reg. No.: 28241096 * Tax Id.No.: CZ 28241096 *

* International Bar Ass. Reg.No. 1006259 *

OKD, a.s.	Obchodní společnost OKD, a.s., IČ: 00002593 (v současnosti již neexistující společnost, která zanikla realizací projektu rozdělení)
RPG Byty	Obchodní společnost RPG Byty, s.r.o. (dříve RPG RE Residential, s.r.o.), se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 3/2582, PSČ 701 97, IČ: 277 69 127, která vznikla rozdělením zanikající společnosti OKD, a.s., na základě projektu rozdělení a smlouvy o rozdělení ze dne 22.5.2006, na podkladě které došlo k „vyčlenění“ BYTŮ z majetku OKD, a.s., do majetku nově vzniklé společnosti
ÚOHS	Úřad na ochranu hospodářské soutěže ČR
Znalecký posudek	Znalecký posudek vypracovaný společností VOX CONSULT, s.r.o., a Komerční bankou, a.s., zabývající se oceněním majetku OKD, a.s., pro účely privatizace AKCIÍ v roce 2004

A/ Posouzení právního charakteru BYTŮ (právních vztahů týkajících se BYTŮ)

Posouzením právního charakteru BYTŮ se pro účely tohoto rozboru rozumí zejména posouzení, do jaké legislativně upravené kategorie bytů předmětné BYTY spadaly (resp. spadají) a dále pak, která z organizačních jednotek státu eventuelně organizací, byla příslušná k hospodaření s BYTY (popřípadě je vlastnila) podle právních předpisů platných před rokem 1989, resp. podle právních předpisů platných ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí (dále jen „zákon č. 172/1991 Sb.“).

Z dokumentů vztahujících se k několika BYTŮM, které má zpracovatel tohoto právního rozboru k dispozici, lze usuzovat, že se v právní terminologii platné před rokem 1989 jednalo o tzv. podnikové byty¹, přičemž právo hospodaření k předmětným BYTŮM vykonával OKR Správa Sídlišť, k.p., Ostrava, závod bytového hospodářství (později Ostravskokarvinské doly, koncern Ostrava). Z výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se jednoho z bytových domů sice plyne, že na počátku, určitou dobu po výstavbě, vykonávaly právo hospodaření k tomuto majetku národní výbory, neboť se pravděpodobně jednalo o byty vystavěné v rámci státní bytové výstavby, nicméně následně přešel tento majetek do

¹ viz § 66 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, podle něhož platilo, že „Podnikové byty jsou byty trvale určené pro ubytování pracovníků hospodářských, rozpočtových nebo jiných organizací, zejména byty v domech, které organizace vystavěly jako investoři nebo získaly nebo získají ze státní bytové výstavby. Místní národní výbory vedou seznamy podnikových bytů.“

koncernového podniku Ostravsko-karvinských dolů a národní výbory pak následně již „pouze“ rozhodovaly podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a podle ust. § 154 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění, o přidělování těchto bytů jednotlivým fyzickým osobám (žadatelům dle zákona č. 41/1964 Sb.).

Z výše uvedeného lze tak učinit dílčí závěr spočívající v tom, že před rokem 1989 příslušelo právo hospodaření k předmětným BYTŮM Ostravsko-karvinským dolům, státní podnik (OKD)². Tento dílčí závěr však bez dalšího nelze aplikovat na všech cca 43 759 bytů, neboť zpracovatel tohoto rozboru neprověřoval původ všech těchto jednotlivých bytů, resp. bytových domů.

Pokud se jedná o transformaci právního pojmu „podnikový byt“, resp. transformaci právního pojmu „osobního užívání podnikového bytu“³ do stávající právní úpravy, tak podmínky této transformace určuje zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, který v přechodných ustanoveních ke změnám občanského zákoníku účinným ke dni 1.1.1992 stanovil v § 871 odst. 4, že „*Osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace (tzv. podnikové byty – pozn. autora) se mění na nájem služebního bytu, pokud tyto byty splňují kriteria stanovená zákonem pro služební byty; pokud tyto podmínky nejsou splněny, mění se takové osobní užívání na nájem*“. Kriteria pro služební byty byla stanovena zákonem č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (dále jen „zákon č. 102/1992 Sb.“). Konkrétně kriteria služebních bytů upravuje ustanovení § 7 tohoto zákona, podle jehož odst. 1 platí, že

„Služební byty jsou:

- a) *byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání,*

² Struktura OKD, pokud se jedná o hospodaření s předmětnými BYTY, je poměrně nepřehledná. V některých dokladech, které má zpracovatel tohoto rozboru k dispozici se uvádí jako „vlastník“ OKR Důl Ostrava, k.p., v některých pak OKR Správa sídliště, n.p. Ostrava. Vždy se však evidentně jednalo pouze o organizační jednotky jednoho koncernového podniku.

³ Právo osobního užívání bytu vznikalo na základě přidělení bytu uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu sjednané mezi příslušnou organizací oprávněnou spravovat socialistický majetek a občanem (viz ust. § 155 zákona č. 40/1964 Sb. v tehdy platném znění).

- b) *byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků,*
- c) *byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.“*

podle odst. 2 téhož zákonného ustanovení platí, že

„Smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v odstavci 1 písm. a) a b) lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.“

Z díkce citovaného ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb. vyplývá, že pokud by na předmětné BYTY mělo být pohlíženo jako na byty „služební“ bylo by nutné, aby byla splněna některá z podmínek uvedených v § 7 odst. 1 písm. a) až c) tohoto zákona a zároveň, pokud by mělo dojít k platnému uzavření smlouvy o nájmu služebního bytu v případě služebních bytů definovaných v ust. § 7 odst. 1 písm. a) a b), musel by se nájemce zavázat, že bude zajišťovat pro pronajímatele práce, na které bude nájem tohoto bytu vázán.

V případě předmětných BYTŮ lze vyloučit možnost, že by se mohlo jednat o byty definované v ust. § 7 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 102/1992 Sb. Pokud se jedná o definiční vymezení služebních bytů dle ust. § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 102/1992 Sb., pak vzhledem k tomu, že ke dni účinnosti tohoto zákona (1.1.1992) byly již BYTY majetkem OKD, a.s., (tedy byly ve vlastnictví právnické osoby, k tomu viz část B tohoto rozboru) bylo by pro stoprocentní posouzení skutečnosti, zda nedošlo k naplnění této definice služebního bytu, vždy nutné u každého jednotlivého bytu zkoumat, zda tento byt k 1.1.1992 (i) sloužil k ubytování pracovníků OKD, a.s. (nájemce byl zároveň zaměstnancem OKD, a.s.) a zároveň, pokud za kritérium služebního bytu ve smyslu ust. § 871 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, budeme považovat rovněž obsah ust. § 7 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., (ii) smlouva o nájmu takového bytu obsahuje závazek nájemce zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.

Splnění obou z výše uvedených podmínek nepřipadá podle našeho názoru v případě většiny bytů za možné, nicméně rovněž podle našeho názoru nejsou vyloučeny ty případy, kdy ať už před r. 1992, tak po dni účinnosti zákona č. 102/1992 Sb., došlo k uzavření nájemní smlouvy na služební byt, přičemž taková nájemní smlouva již závazek nájemce zajišťovat práce ve výše uvedeném smyslu obsahuje.

I v tomto případě by však musela být v eventuelním soudním sporu zohledněna ta skutečnost, že **stávajícím vlastníkem předmětných BYTŮ** (vzhledem k okolnostem podrobně popsáným v části D tohoto rozboru) **je společnost RPG Byty**, vůči níž zcela jistě žádný ze stávajících nájemců předmětných bytů nemá a ani nemůže mít platně sjednán závazek zajišťovat pro tuto společnost jakékoliv práce, a tudíž **žádný z BYTŮ v majetku RPG Byty již není služebním bytem** (s výjimkami uvedenými výše, tedy kdy by šlo o byty, které slouží k ubytování pracovníků RPG Byty a nájemce tohoto bytu se zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán, a to v souladu s § 7 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb.). Tudíž současný majitel BYTŮ nemůže uplatnit výpovědní důvod týkající se služebního bytu a naopak by měl respektovat příslušná ustanovení občanského zákoníku týkající se běžného nájmu bytu, ať už se jedná o práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, tak o podmínky výpovědi z bytu, přechodu nájmu, výměn bytů, postupné deregulace nájemného atd.

Pro úplnost této části rozboru je pak nutné dodat, že předmětné BYTY nejsou doposud samostatným jednotkami ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), tedy nejsou samostatně evidovány v katastru nemovitostí.

Dílčí závěr k části rozboru A/:

- Z výše uvedeného dle našeho názoru vyplývá, že předmětné **BYTY byly podle právní úpravy platné a účinné před rokem 1989 byty podnikovými**, a to ve smyslu ust. § 66 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a náležely do osobního užívání jednotlivých fyzických osob podle ust. § 150 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění.

- **Právo osobního užívání BYTŮ bylo s účinností od 1.1.1992 zákonem č. 509/1991 Sb. transformováno na nájem** podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přičemž nejsou vyloučeny výjimky spočívající ve vzniku nájmu služebního bytu dle zákona č. 102/1992 Sb., když **i v případě těchto výjimek došlo ke dni převodu BYTŮ do vlastnictví společnosti RPG Byty k transformaci na „běžný“ nájem.**

B/ Právní posouzení okolností souvisejících se založením společnosti OKD, a.s., z pohledu převodu BYTŮ v rámci majetku OKD

Rozhodnutím č. 208/1990 ministra hospodářství ČSFR Vladimíra Dlouhého, č.j. 1804/401 ze dne 29.12.1990 byl s odkazem na ust. § 22 písm. b) a ust. § 28 odst. 1 zákona č. 111/1990 Sb., o státním podniku, (dále jen „zákon o státním podniku“) a ust. § 15 a násl. zákona č. 104/1990 Sb., o akciových společnostech, (dále jen „zákon o akciových společnostech“) zrušen bez likvidace státní podnik Ostravsko-karvinské doly a k témuž datu (1.1.1991) byla zřízena akciová společnost Ostravsko-karvinské doly (OKD, a.s.). Do nově vzniklé akciové společnosti byl vložen veškerý majetek zrušovaného státního podniku, tedy včetně bytového fondu tvořeného předmětnými BYTY.

Podle § 28 odst. 1 zákona o státním podniku v rozhodném znění platilo, že *„při zrušení podniku bez likvidace za podmínek stanovených tímto zákonem může zakladatel hmotný majetek zrušeného podniku jako celek vložit do akciové společnosti, popřípadě jej smluvně převést do vlastnictví jiné právnické či fyzické osoby. Spolu s tímto majetkem přecházejí na nabyvatele práva a povinnosti zrušeného podniku“*. S ohledem na skutečnost, že OKD byla pouze organizací vykonávající právo hospodaření k předmětným BYTŮM, avšak tyto BYTY ji nebyly svěřeny jako majetek určený k výkonu jejího předmětu činnosti (později podnikání), když lze předpokládat, že se alespoň v případě většiny bytů nepodílela na jejich výstavbě vlastními volnými prostředky ve smyslu ust. § 25 zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, **je možné vyslovit pochybnost, zda vložení předmětných BYTŮ jako součást majetku do vznikající společnosti OKD, a.s., bylo v souladu s citovaným ust. § 28 odst. 1 zákona o státním podniku**, který umožňuje vložit do zřizované akciové společnosti pouze majetek zrušovanému státnímu podniku původně náležející.

Pro úplnost pak uvádíme, že z pohledu současné právní úpravy dané zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, by vložení bytového fondu do zřizované akciové společnosti bylo považováno rovněž za rozporné se zákonem, neboť podle stávající právní úpravy platí, že *„Nepeněžitým vkladem může být jen majetek, jehož hospodářská hodnota je zjištělná a který může společnost hospodářsky využít ve vztahu k předmětu podnikání.“* (§ 59 odst. 2 obchodního zákoníku). Z pohledu dnešní právní úpravy by tak vložení BYTŮ do zakládané akciové společnosti nebylo možné. Dřívější zákon o akciových společnostech upravující mj. vznik akciových společností však žádnou obdobnou úpravu neobsahoval.

V této souvislosti je důležité upozornit na to, že **v obdobném případě při privatizaci bytů v Severočeském hnědouhelném revíru vláda postupovala odlišně** než v případě bytů OKD, neboť schválila zařazení majetku původních důlních podniků do privatizace, přičemž **bytový fond byl z tohoto majetku vyňat a nebyl vložen do nově vzniklé Mostecké uhelné společnosti, a.s.** (zakladatelská listina ze dne 12.10.1993), protože tam podle stanoviska vlády nepatřil z toho důvodu, že **nebyl určený k podnikání této společnosti.**

V souvislosti s vložním BYTŮ jako součásti majetku do zřizované akciové společnosti OKD, a.s., je třeba dále zodpovědět otázku, zda tento úkon nebyl v rozporu, resp. v kolizi s později přijatým zákonem č. 172/1991 Sb.

Podle § 1 odst. 1 tohoto zákona platí, že

„Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce a v hlavním městě Praze též na městské části, pokud obce a v hlavním městě Praze též městské části s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily.“

Podle § 3 odst. 1 téhož zákona pak platí, že

„Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek, jestliže splňují tyto podmínky:

- a) jsou v jejich katastrálních územích,*
- b) jsou ve vlastnictví České republiky,*
- c) právo hospodaření k nim náleží organizacím, u nichž na okresní úřady, obce a v hlavním městě Praze též na městské části přešla funkce jejich zakladatele nebo pravomoc zřizovat, řídit a zrušovat tyto organizace,*

d) nepřecházejí do vlastnictví obcí podle § 2.“

Jak již bylo uvedeno výše v dílčím závěru v části A tohoto rozboru, před rokem 1989 (resp. rovněž ke dni 23.11.1990 – viz § 1 zákona č. 172/1991 Sb.) vykonával k předmětným BYTŮM právo hospodaření OKD a nikoli národní výbory. Z tohoto důvodu tak **nedošlo k přechodu BYTŮ do vlastnictví obcí** podle § 1 zákona č. 172/1991 Sb. K přechodu předmětných BYTŮ do vlastnictví obcí pak nedošlo ani podle citovaného ust. § 3 téhož zákona, neboť nebyla naplněna podmínka uvedená pod písm. c) tohoto ustanovení, když státní podnik OKD nebyl organizací, u níž by funkce zakladatele nebo pravomoc zřizovat, řídit a zrušovat tento podnik přešla na okresní úřad či obec.

V neposlední řadě se je nutné v souvislosti s vložením BYTŮ jako součásti majetku do zřizované akciové společnosti OKD, a.s., zabývat posouzením **kolize tohoto úkonu s ust. § 14 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům**⁴. Podle tohoto zákonného ustanovení platilo, že

„Byt v domě, který je ve vlastnictví státu, může občan nabýt koupí; prodat takový byt možno jenom tehdy, jestliže se současně odprodávají všechny byty v domě. Jde-li o byty, které jsou v osobním užívání, mohou je nabýt jen jejich uživatelé. Další podmínky, za kterých možno byty v osobním užívání prodat, stanoví vláda.“ Toto zákonné ustanovení podle našeho názoru nepřipouštělo jakoukoliv výjimku z pravidla, které stanovilo, že **byt, který je v osobním užívání, může nabýt jen jeho uživatel**. V posuzovaném případě podle našeho názoru došlo k porušení tohoto pravidla, neboť **BYTY, které byly, jak již bylo uzavřeno výše, jako podnikové byty v osobním užívání jednotlivých fyzických osob, byly převedeny do majetku zřizované akciové společnosti OKD, a.s.**

Dílčí závěr k části rozboru B/:

- **Rozhodnutím č. 208/1990 ministra hospodářství ČSFR spočívajícím mj. ve vložení BYTŮ do zřizované akciové společnosti OKD, a.s., při současném zrušení státního podniku OKD bylo podle našeho názoru porušeno:**
 - a) **ust. § 28 odst. 1 zákona o státním podniku, když do zřizované akciové společnosti byl vložen majetek, který zrušovanému státnímu podniku**

⁴ Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům byl účinný až do 30.4.1994

v podstatě nenáležel. Jinými slovy k převodu BYTŮ z majetku státu nemuselo dojít, neboť předmětné BYTY nebyly součástí majetku zrušovaného státního podniku.

b) ust. § 14 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, když předmětné BYTY byly z vlastnictví státu převedeny ve prospěch akciové společnosti a nikoliv ve prospěch uživatelů těchto bytů, jak stanovil zákon č. 52/1966 Sb.

- **K přechodu BYTŮ z vlastnictví státu podle zákona č. 172/1991 Sb. do vlastnictví obcí podle našeho názoru nedošlo.**

C/ Právní posouzení okolností souvisejících s privatizací společnosti OKD, a.s., na základě rozhodnutí Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR ze dne 11.10.1993

OKD, a.s., byla vládou ČR zařazena do 2. vlny privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění. Ministerstvo pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR vydalo dne 11.10.1993 rozhodnutí č.j. 630/2150/631/93 podle § 10 zákona č. 92/1991 Sb., kterým rozhodlo o privatizaci majetkové účasti státu na podnikání akciové společnosti Ostravsko-karvinské doly, a.s. Privatizace se uskutečnila na základě privatizačního projektu č. 40017 zpracovaného vedením podniku OKD, a.s. Vzhledem k tomu, že došlo k privatizaci majetkové účasti státu na podnikání akciové společnosti, která v tuto chvíli vlastnila i předmětné BYTY, nejednalo se o privatizaci těchto BYTŮ nebo bytových domů, ale o privatizaci akcií společnosti, která předmětné BYTY a bytové domy vlastnila.

Na základě výše uvedeného rozhodnutí byla část akcií OKD, a.s., privatizována kupónovou metodou (40%), část bezúplatnými převody na 12 obcí v regionu (Havířov, Horní Suchá, Doubrava, Orlová, Stonava, Ostrava, Petřvald, Paskov, Staříč, Albrechtice, Český Těšín - 3%), část byla převedena na RIF (Restituční investiční fond - 3%), přičemž rozhodující podíl si ponechal FNM (cca 52%).

Přesto, že původně si ponechal většinový podíl stát, který prostřednictvím FNM vlastnil většinu akcií, došlo k tomu, že stát v r. 1997 ztratil v OKD, a.s., majoritu, a to v důsledku snížení základního jmění. Zároveň došlo ke koncentraci akcií OKD, a.s., v jedné ruce nákupem od drobných akcionářů (společnost Prosper Trading spol. s r.o. podnikatele Stanislava Prose). Rozhodující moment pro získání majority v OKD, a.s., byl nákup akcií od obcí (viz výše) a od RIF - Restitučního investičního fondu. V roce 1998 pak tento většinový podíl akcií získali Viktor Koláček, Petr Otava a Jan Przybyla, resp. jimi vlastněná společnost KARBON INVEST se stala většinovým vlastníkem akcií OKD, a.s.

Následně probíhalo od r. 2003 trestní stíhání Viktora Koláčka, Petra Otavy a Jana Przybyly pro podezření z trestného činu zneužívání informací v obchodním styku, které bylo zahájeno na základě oznámení týkajícího se údajně nevýhodných smluv uzavřených mj. mezi společnostmi KARBON INVEST a OKD, a.s. Toto trestní stíhání bylo posléze zastaveno.

Dílčí závěr k části rozboru C/:

- Z hlediska účelu tohoto právního rozboru zaměřeného na problematiku BYTŮ, které vlastnila společnost OKD, a.s., výše uvedené skutečnosti nejsou právně relevantní. Nicméně lze konstatovat, že **ztrátou majority státu ve společnosti OKD, a.s., ztratil stát svůj rozhodující vliv i na to, jaký další osud budou mít předmětné BYTY, které byly vloženy do společnosti OKD, a.s., rozhodnutím ministra hospodářství ČSFR, které bylo v rozporu s tehdejšími právními předpisy (viz dílčí závěry k části B tohoto rozboru).**

D/ Právní posouzení okolností souvisejících s privatizací majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s. (45,8831% akcií na základním kapitálu společnosti OKD, a.s.) metodou přímého prodeje vybranému nabyvateli KARBON INVEST

Vláda ČR usnesením č. 1127 ze dne 12.11.2003 rozhodla o zahájení exkluzivních jednání se společností KARBON INVEST za účelem předložení nabídky na získání 45,8831% akcií společnosti OKD, a.s., které vlastnil FNM. Právní služby pro stát

v souvislosti s touto privatizací poskytovala advokátní kancelář Allen & Overy, přičemž zpracování ocenění majetkového akciového podílu FNM ve společnosti OKD, a.s., provedly společně Komerční banka, a.s., a VOX CONSULT, s.r.o. Dne 17.2.2004 byla podepsána mezi FNM a společností KARBON INVEST dohoda o exkluzivitě.

Usnesením vlády ČR č. 264 ze dne 23.3.2004 bylo rozhodnuto o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., člen koncernu KARBON INVEST, která byla v držení FNM, přímým prodejem vybranému nabyvateli – společnosti KARBON INVEST. Procentní podíl prodávaných akcií na základním kapitálu společnosti OKD, a.s., podle tohoto usnesení činil 45,8831 % (k okolnostem ztráty majority státu ve společnosti OKD, a.s., resp. k okolnostem týkajícím se „privatizace“ zbývajících akcií této společnosti viz část C tohoto rozboru). Kupní cena za všechny prodávané akcie stanovená v tomto usnesení činila 2,25 mld. Kč. V tomto usnesení nejsou obsaženy žádné podmínky týkající se bytového fondu, který je v majetku OKD, a.s.

Po vydání tohoto rozhodnutí o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., uložil místopředseda vlády a ministr financí Mgr. B. Sobotka dopisem ze dne 2.4.2004 FNM z důvodu zabezpečení nakládání s bytovým fondem společnosti OKD, a.s., postupem, který se odrazil v jeho znaleckém ocenění, aby **FNM do konečné verze Smlouvy o koupi AKCIÍ doplnil závazky kupujícího týkající se bytového fondu.**

Ve Smlouvě o koupi AKCIÍ⁵, která byla podepsaná smluvními stranami (FNM a KARBON INVEST) dne 8.4.2004 byly **závazky kupujícího formulovány v článku 8.6 Zachování bytového fondu:**

Kupující se zavazuje, že po dobu trvání doby omezení (do 1.5.2009) zajistí, že OKD, a.s. (která v té době vlastnila bytový fond – pozn. autora)

- 1) *bude spravovat a udržovat bytový fond ve vlastnictví OKD, a.s.,*
- 2) *veškeré výnosy z bytového hospodářství budou použity na úhradu výdajů spojených s bytovým hospodářstvím,*
- 3) *nepřevéde bytové domy, případně bytové jednotky na třetí osobu, s výjimkou nejvýše 5% z celkového počtu bytů v souvislosti s běžným hospodařením, nebo s výjimkou*

⁵ Smlouvy o koupi AKCIÍ nebyly pro účely tohoto rozboru k dispozici, ministerstvo financí odmítlo zveřejnit Smlouvy pro nesouhlas kupujícího. Nicméně výše uvedené informace vyplývají z vyjádření Ministerstva financí, z důvodových zpráv pro jednání vlády a z dalších veřejně dostupných zdrojů.

případného prodeje bytových jednotek dosavadním nájemcům, a to za kupní cenu, která byla použita při ocenění neprodukční 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,

- 4) ***po uplynutí trvání doby omezení, a to bez jakéhokoliv časového omezení tohoto závazku, se kupující zavazuje v případech převodu vlastnictví bytových jednotek, které jsou v současné době ve vlastnictví společnosti, či které v budoucnu vzniknou prohlášením vlastníka bytových domů, přednostně nabízet bytové jednotky současným nájemcům, pokud jsou fyzickými osobami, v souladu s § 22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, přičemž kupní cena bude stanovena obdobným způsobem jako po dobu trvání omezení; tento závazek se neuplatní v případě, že nájemce návrh na převod bytové jednotky ve lhůtě stanovené zákonem o vlastnictví bytů nevyužije.***“

Smlouva o koupi AKCIÍ uzavřená dne 8.4.2004 byla uzavřena s odkládací podmínkou, a to vydání pravomocného rozhodnutí ÚOHS, že realizací převodu majetkové účasti státu na společnost KARBON INVEST nedojde k poskytnutí zakázané veřejné podpory nabyvateli. Dne 30.4.2004 vydal ÚOHS rozhodnutí k žádosti o výjimku ze zákazu veřejné podpory, kterým výjimku související s privatizací společnosti OKD, a.s., ve formě prodeje majetkové účasti státu o podílu 45,8831% akcií společnosti KARBON INVEST za kupní cenu ve výši 2,25 mld. Kč nepovolil. Tím byla znemožněna realizace rozhodnutí o privatizaci vydaného usnesením vlády č. 264 z 23.3.2004.

Po vstupu ČR do EU dne 14.5.2004 předložila společnost KARBON INVEST novou cenovou nabídku ve výši cca 3,41 mld. Kč. Znovu o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., metodou přímého prodeje vybranému nabyvateli KARBON INVEST rozhodla **vláda usnesením č. 904 ze dne 15.9.2004, v němž kupní cena akcií byla stanovena na 4,1 mld. Kč a** v němž už byly obsaženy podmínky týkající se zachování bytového fondu, a to podmínky viz výše ad 1)-3). Podmínka 4) v usnesení obsažena nebyla, což ovšem neznamená, že všechny výše uvedené čtyři podmínky ohledně zachování bytového fondu, které byly zahrnuty do Smlouvy o koupi AKCIÍ z 8.4.2004, nebyly zahrnuty do nové Smlouvy o koupi AKCIÍ, kterou uzavřel FNM s KUPUJÍCÍM dne 16.9.2004.

S těmito čtyřmi podmínkami týkajícími se bytového fondu koresponduje také **prohlášení společnosti KARBON INVEST k otázce bytů ve vlastnictví OKD, a.s., zveřejněné dne 17.2.2005**, v němž tato společnost seznámila veřejnost se závazky, které jí ukládá usnesení vlády č. 904 z 15.9.2004 a jež jsou zakotveny i ve smlouvě s FNM. V tomto prohlášení společnost KARBON INVEST uvádí:

- „1. Společnost OKD nesmí až do 1.5.2009 prodat bytové domy, které vlastní, třetí osobě, s výjimkou prodeje stávajícím nájemníkům. Výjimka z tohoto omezení se vztahuje na 5 procent bytového fondu.*
- 2. Při prodeji bytu nájemníkům po dobu trvání moratoria je pro OKD závazná nabídková cena v rozpětí 30 až 50 tis. Kč.*
- 3. V případě prodeje bytu i po skončení pětileté lhůty mají nájemníci předkupní právo k bytu za stejných podmínek, tj. za cenu nejvýše 50 tis. Kč.*
- 4. Při prodeji celých bytových domů po uplynutí pětileté lhůty je KARBON INVEST povinen zajistit, aby byly **nemovitosti prodány i se závazkem zachování předkupního práva k bytu ve prospěch nájemníků za uvedených cenových limitů.***

Společnost KARBON INVEST si je plně vědoma veškerých závazků, jež pro ni ze smlouvy s Fondem národního majetku vyplývají, a v žádném případě nehodlá zavdat nejmenší příčinu k pochybnostem o jejich dodržení.

Společnost KARBON INVEST zároveň dlouhodobě preferuje, aby byty, jejichž vlastníkem je v současné době OKD, v budoucnu získali do osobního vlastnictví lidé, kteří v nich bydlí. Aby k tomu byly vytvořeny podmínky, je rozhodnuta zahájit projekt financování koupě bytů pro jejich nynější nájemníky. Součástí projektu bude finanční, pojišťovací, právní a další související pomoc lidem, jejichž majetkové poměry by jim za normálních podmínek neumožňovaly bezproblémově zvládnout proces koupě nemovitosti. Tento projekt si vyžádá několikaleté přípravy a jeho součástí bude i plán investic do bytového fondu, jehož stav je značně rozdílný, včetně bytů na hranici obyvatelnosti.“

Obdobná prohlášení vydávala v roce 2005 nejen společnost KARBON INVEST, ale také její spolujednatel Zdeněk Bakala (který vzápětí poté, kdy stát převedl svůj podíl OKD, a.s., na společnost KARBON INVEST, tuto společnost spolu s investiční skupinou RPG INDUSTRIES odkoupil, přičemž stát nebyl informován při přípravě privatizace, že dojde ke změně majitelů společnosti KARBON INVEST a že z této společnosti původní majitelé Viktor Koláček, Petr Otava a Jan Przybyla odcházejí), např. prohlášení zveřejněné v ČTK a

v České televizi dne 8.2.2005 nebo rozhovor Zdeňka Bakaly v Press klubu na Frekvenci 1 dne 27.10.2005.

Společnost KARBON INVEST jako jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady společnosti OKD, a.s., rozhodla o zrušení této společnosti bez likvidace, a to rozdělením se založením nových společností a rozdělením sloučením⁶. V souvislosti s realizací projektu rozdělení⁷ společnosti OKD, a.s., se založením nových společností byla založena mj. **nová společnost s názvem RPG RE Residential (změna názvu na RPG Byty)** zapsaná do obchodního rejstříku dne 31.5.2006, na kterou realizací projektu rozdělení přešly předmětné BYTY.

Společnost RPG Byty, která předmětné BYTY vlastní, však v současné době opakovaně proklamuje, že BYTY nehodlá prodávat nájemcům, ale naopak, že je hodlá komerčně využívat.⁸

Dílčí závěr k části rozboru D/:

- **Z hlediska právního posouzení charakteru závazků ohledně zachování bytového fondu**, které KUPUJÍCÍ převzal v souladu s usnesením vlády ČR č. 904 z 15.9.2004 Smlouvou o koupi AKCIÍ uzavřenou mezi KUPUJÍCÍM a FNM dne 16.9.2004, lze konstatovat, že jde o **závazky KUPUJÍCÍHO, který má zajistit plnění závazků ze strany společnosti OKD, a.s., a tyto závazky jsou dohodnuty smluvními stranami ve prospěch třetích osob, tj. nájemců předmětných BYTŮ** (analogicky dle ust. § 50 občanského zákoníku).

⁶ Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady obchodní společnosti OKD,a.s., ze dne 22.5.2006 sepsaného ve formě notářského zápisu notářkou JUDr. Jarmilou Vligurovou NZ 581/2006, N 627/2006.

⁷ Zrušení společnosti OKD, a.s., bylo realizováno na pokladě projektu rozdělení a smlouvy o rozdělení ze dne 22.5.2006, podle níž přešla část jmění zanikající společnosti OKD, a.s., na nástupnickou společnost OKD, Mining, a.s., IČ: 26863154; rozdělením též vznikly následující nástupnické společnosti RPG Trading, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ: 728 30, IČ: 277 69 089, RPG Transport, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ: 728 30, IČ: 277 69 101, RPG Gas, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ: 728 30, IČ: 277 69 119, RPG RE Residential, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 3/2582, PSČ: 701 97, IČ: 277 69 127, RPG RE Commercial, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 3/2582, PSČ: 701 97, IČ: 277 69 135 a RPG RE Land, s.r.o., se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, Gregorova 3/2582, PSČ: 701 97, IČ: 277 69 143, na něž přešla zbývající část jmění zanikající OKD, a. s.

⁸ viz např. stanovisko společnosti RPG Byty k žádostem o odkup bytů do osobního vlastnictví ze dne 27.5.2008, rozhovor jednatele společnosti RPG Byty Antona Aksiche v MF Dnes 9.10.2008, další prohlášení představitelů společností RPG Byty i společnosti RPG INDUSTRIES SE a pana Zdeňka Bakaly

- **Pro zjištění obsahu Smlouvy o koupi AKCIÍ je možný postup dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.**

Da/ Právní posouzení privatizace majetkové účasti ČR ve společnosti OKD a.s. z hlediska možného porušení zákazu poskytnutí veřejné podpory podle čl. 87 a 88 Smlouvy o založení Evropských společenství

Pokud se jedná o definiční vymezení zákazu veřejné podpory, tak podle čl. 87 odst. 1 Smlouvy o založení ES platí, že *„Podpory poskytované v jakékoliv formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž, tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné se společným trhem, nestanoví-li tato smlouva jinak“*. Veřejnou podporou se tak ve shodě s výše uvedeným rozumí mj. rovněž prodej majetku „veřejného vlastníka“ za cenu nižší než tržní, tedy za cenu nižší než v místě a čase obvyklou.

K danému případu považujeme za potřebné v první řadě konstatovat, že ačkoliv byly v posuzovaném případě předmětem převodu z majetku státu ve prospěch KUPUJÍCÍHO AKCIE, je nutné podle našeho názoru při posouzení skutečnosti, zda převod AKCIÍ nemohl založit nepovolenou veřejnou podporu, analogicky použít **obecná stanoviska Evropské komise a ÚOHS ve věci privatizace bytového fondu z majetku „veřejného“ vlastníka (stát, kraj, obec a jimi založené organizace) do vlastnictví soukromých osob**⁹. Argumentem pro použití této analogie je ta skutečnost, že výsledná hodnota majetku OKD, a.s., stanovená znaleckým ústavem VOX CONSULT, s.r.o., a Komerční bankou, a.s., pro účely privatizace majetkové účasti státu v této společnosti byla z podstatné části tvořena neprodukcí částí OKD, a.s.¹⁰ (za neprodukční část OKD, a.s., se považují BYTY), a to i přesto, že jeden byt byl ohodnocen paušální částkou pouze ve výši 40.000,- Kč.

⁹ Viz např. Informace k prodeji obecního bytového fondu (aktualizace od 1.1.2007) zveřejněná na webových stránkách ÚOHS, Informace Ministerstva pro místní rozvoj pro jednání vlády ze dne 21.9.2005 o pracovním jednání se zástupci Evropské komise o převodu bytového fondu z vlastnictví veřejného subjektu soukromým osobám

¹⁰ Podle zmíněného Znaleckého posudku byla celková hodnota OKD, a.s., stanovená na 4.533.359.000,- Kč, přičemž z této částky tvořila hodnota BYTŮ 1.750.360.000,- Kč při paušálně stanovené ceně jednoho bytu 40.000,- Kč

Ve stručnosti lze uvést, že podle výše zmíněných stanovisek ve věci privatizace bytového fondu, je k zamezení střetu s komunitárním právem v oblasti zákazu veřejné podpory **vždy nutné prodej bytových domů** (a to i právnickým osobám založeným nájemníky privatizovaných bytových domů) **realizovat za tržní cenu** (tj. cenu v místě a čase obvyklou) eventuelně za cenu s podporou de minimis ve smyslu Nařízení Komise č. 1998/2006 ze dne 15.12.2006 (resp. Nařízení Komise č. 69/2001 ze dne 12.1.2001) nepřekračující v průběhu tří fiskálních roků částku 200.000 EUR (resp. 100.000 EUR) ve prospěch jednoho subjektu.

V daném případě **nebyl prodej majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., prováděn na základě transparentního výběrového řízení**, které by bylo založeno na nediskriminačním přístupu, když **prodej byl prováděn na základě omezené procedury – exkluzivity**, resp. na podkladě rozhodnutí o privatizaci vydaného podle § 10 odst. 1 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Pro tento případ musí výsledná kupní cena odpovídat ceně tržní, stanovené znaleckým posudkem tak, aby nebyla kupujícímu poskytnuta výhoda ve formě nepřiměřené slevy na prodávaném majetku.

Znalecké ocenění privatizované majetkové účasti v případě neprodukční části OKD, a.s., vycházelo z metody porovnání transakcí, a to porovnáním s podobným prodejem cca 2000 podnikových bytů v Třinci **za paušální cenu 40.000,- Kč za bytovou jednotku**, a to bez ohledu na pohledávky, závazky nebo jiné finanční problémy, které se těchto bytů týkaly. Tato cena však není nikterak reprezentativní, neboť **tržní cena obdobných bytů v daném místě a čase byla v r. 2004 cca 414.000 Kč** (jde o průměrnou tržní cenu bytu průměrné velikosti 55m² v lokalitách Ostrava-město, Karviná, Frýdek-Místek v r. 2004 - zdroj ČSÚ¹¹). Při započtení až 100% opotřebení bytu byla **tržní cena cca 320.000 Kč** (dle zdroje ČSÚ), a pokud je navíc zohledněna skutečnost, že byt je zatížen nájemním vztahem na dobu neurčitou, byla **tržní cena minimálně cca 176.000 Kč** (při snížení tržní ceny o až 45%, což u řady bytových jednotek není nutné kalkulovat vzhledem k uzavřeným nájemním smlouvám k bytu na dobu určitou).

Hodnota neprodukční části společnosti OKD, a.s., určená Znaleckým posudkem pro účely privatizace, která se promítla do určení ceny za privatizované AKCIE, nebyla **hodnotou**

¹¹ Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2002-2004 podle okresů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení – webová stránka Českého statistického úřadu: www.czso.cz

tržní, neboť neprodukční část OKD, a.s., byla oceněna pouze na 1.750.360.000 Kč (40 tis. Kč za bytovou jednotku x 43.759 bytových jednotek), když **v případě tržního ocenění by musela být oceněna na 18.116.226.000 Kč, resp. 14.002.880.000 Kč, minimálně však 7.701.584.000 Kč** (průměrná tržní cena za bytovou jednotku 414 tis. Kč, resp. 320 tis. Kč, minimálně 176 tis. Kč x 43.759 bytových jednotek). V těchto cenách navíc nejsou zahrnuty např. i ceny nebytových prostorů v bytových domech, ceny ubytoven a hotelů, které byly také součástí neprodukční části majetku společnosti OKD, a.s., a ceny pozemků pod bytovými domy.

Vzhledem k tomuto tak **již v okamžiku rozhodnutí o privatizaci AKCIÍ v roce 2004, resp. ke dni uzavření Smlouvy o koupi AKCIÍ dne 16.9.2004 mohlo podle našeho názoru dojít k nedovolené veřejné podpoře**, a to minimálně ve výši součtu rozdílů průměrné ceny bytových jednotek stanovené ve Znaleckém posudku vypracovaném pro účely privatizace a reálné průměrné tržní ceny bytových jednotek v rozhodném období při zohlednění majetkové účasti státu na společnosti OKD, a.s., ve výši 45,8831 % (rozdíl tržní ceny za bytovou jednotku a ceny dle Znaleckého posudku, tj. 374 tis. Kč, resp. 280 tis. Kč, minimálně však 136 tis. Kč x 43 759 bytových jednotek x 0,458831), což v souhrnu činí cca 7,5 mld. Kč, resp. **5,6 mld. Kč, minimálně však 2,7 mld. Kč jako minimální výše veřejné podpory poskytnuté KUPUJÍCÍMU**.

Z výše uvedeného plyne, že **i pokud by měla být akceptována námitka, že ve Znaleckém posudku určená cena jedné bytové jednotky byla z hlediska zákazu veřejné podpory „kompenzována“ omezeními v nakládání s bytovým fondem** stanovenými v usnesení vlády ČR č. 904 ze dne 15.9.2004 a ve Smlouvě o koupi AKCIÍ uzavřené mezi KUPUJÍCÍM a FNM dne 16.9.2004, pak **k realizaci veřejné podpory došlo podle našeho názoru nejpozději v okamžiku, kdy se společnost RPG Byty rozhodla BYTY komerčně využívat** namísto převodu BYTŮ do vlastnictví nájemníků za cenu dle Znaleckého posudku.

V této souvislosti je třeba opětovně zmínit veřejné přísliby a prohlášení KUPUJÍCÍHO i spolumajitele Zdeňka Bakaly učiněné v r. 2005¹² (v období, kdy společnost Penta Finance a.s., která se neúspěšně ucházela o účast v soutěži o koupi akcií OKD, a.s., podala stížnost k Evropské komisi), přičemž KUPUJÍCÍ v tomto období prohlašoval, že si je plně vědom

¹² Např. Prohlášení společnosti KARBON INVEST zveřejněné dne 17.2.2005

veškerých závazků ohledně zachování bytového fondu vyplývající pro něj ze Smlouvy s FNM, včetně závazku zachovat předkupní právo nájemníků k BYTŮM za cenových podmínek dle Znaleckého ocenění (tj. 40.000,- Kč za byt) a zároveň prohlásil, že hodlá BYTY v budoucnu převést za stejných podmínek (tzn. za cenu nižší než tržní) nájemníkům.

Cena jedné bytové jednotky stanovená ve Znaleckém posudku předpokládala, že KUPUJÍCÍ tento majetek (BYTY) nenabývá za účelem podnikání v oblasti pronajímání bytů (jako subjekt na trhu s bydlením „vyvíjejícím ekonomickou činnost“¹³) a že dojde, tak jako v jiných obdobných případech, k odprodeji za tuto cenu stávajícím nájemcům předmětných BYTŮ.

Tím, že společnost RPG Byty zařadila předmětné BYTY do svého bytového portfolia za účelem poskytování „nájemního bydlení“, došlo podle našeho názoru ke vzniku rozporu s „věcným“ obsahem omezujících podmínek stanovených v citovaném usnesení vlády a rovněž **došlo ke vzniku neoprávněné výhody na straně RPG Byty, resp. společnosti RPG INDUSTRIES SE získané oproti ostatním subjektům podnikajícím v oblasti poskytování „nájemního bydlení“ na základě veřejné podpory poskytnuté státem v podobě nízké ceny BYTŮ v rámci privatizace majtkové účasti státu v OKD, a.s.**

Jinými slovy, i přes omezující podmínky stanovené v citovaném usnesení vlády č. 904 se KUPUJÍCÍ již tím, že BYTY vyčlenil svým rozhodnutím do majetku nové právnické osoby podnikající na trhu s bydlením, mohl podle našeho názoru získat veřejnou podporu, což je v rozporu s čl. 88 odst. 2 Smlouvy o založení ES.

Dílčí závěr k části rozboru Da/:

- Z výše uvedeného vyplývá, že podle našeho názoru **realizací prodeje AKCIÍ mohlo dojít k porušení Článku 87 Smlouvy o založení ES, neboť prodejní cena AKCIÍ vycházela z netržního ocenění neprodukční části OKD, a.s.,** přičemž výše rozdílů

¹³ Ekonomickou činností je jakákoliv činnost bez ohledu na charakter osoby a bez ohledu na způsob financování této činnosti; mezi ekonomickou činností patří i pronájem – tedy poskytnutí nemovitosti nebo její části za úplatu. Podle judikatury Evropského soudního dvora se tyto parametry vztahují i na tzv. „neziskové“ instituce, založené na principu sociální solidarity a mající sociální cíle.

překračuje maximální podporu (de minimis) dle Nařízení Komise ES č. 1998/2006 (resp. Nařízení Komise ES č. 69/2001).

- Pro případ námitky, že netržní ocenění neprodukční části OKD, a.s., odrážející výslednou cenu AKCIÍ bylo kompenzováno omezeními v oblasti nakládání s BYTY dle usnesení vlády č. 904 ze dne 15.9.2004 a dle Smlouvy o koupi akcií z 16.9.2004, podle našeho názoru **došlo k realizaci veřejné podpory (resp. k jejímu zneužití ve smyslu Článku 88 Smlouvy o založení ES) v okamžiku vyčlenění BYTŮ KUPUJÍCÍM do majetku subjektu podnikajícího na trhu s bydlením, tedy subjektu „vyvíjejícího ekonomickou činnost“, čímž došlo k jeho neoprávněnému zvýhodnění.**

Db/ Právní posouzení zániku společnosti OKD, a.s., bez likvidace realizací projektu rozdělení této společnosti z hlediska kolize s usnesením vlády č. 904 ze dne 15.9.2004 a Smlouvy o koupi AKCIÍ

Podmínkou privatizace¹⁴ stanovenou v usnesení vlády č. 904 ze dne 15.9.2004 bylo mj. rovněž zachování bytového fondu společnosti OKD, a.s. (ustanovení 12a bod af) KUPUJÍCÍ, tedy společnost **KARBON INVEST se zavázal zajistit** (jak to již rovněž bylo podrobně popsáno v části Da/ tohoto rozboru), **že společnost OKD, a.s., do 1.5.2009** (i) bude **spravovat a udržovat bytový fond ve vlastnictví OKD, a.s.**, (ii) že veškeré výnosy z bytového hospodářství budou použity na úhradu výdajů spojených s bytovým hospodářstvím, (iii) **nepřevede bytové domy, případně bytové jednotky na třetí osobu**, s výjimkou nejvýše 5% z celkového počtu bytů v souvislosti s běžným hospodařením, nebo s výjimkou případného prodeje bytových jednotek dosavadním nájemcům, a to za kupní cenu, která byla použita při ocenění neprodukční 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.

¹⁴ Z vyjádření Ministerstva financí, dopis ze dne 12.9.2007, č.j. 45/75850/2007, vyplývá, že podmínky privatizace obsažené v citovaném usnesení vlády byly rovněž převzaty do Smlouvy o prodeji akcií uzavřené mezi FNM a společností KARBON INVEST ze dne 16.9.2004. Obsah této smlouvy není dle svého vyjádření Ministerstvo financí oprávněno zveřejnit pro nesouhlas kupujícího.

Navzdory tomuto závazku společnost KARBON INVEST jako jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady společnosti OKD, a.s., rozhodla o zrušení této společnosti bez likvidace, a to kombinací rozdělení společnosti OKD, a.s., se založením nových společností a rozdělením sloučením s nástupnickou společností OKD, Mining, a.s., IČ: 268 63 154, Ostrava, Moravská Ostrava, Prokešovo náměstí 6/2020, PSČ 728 30¹⁵. V souvislosti s realizací projektu rozdělení¹⁶ společnosti OKD, a.s., se založením nových společností byla založena mj. nová společnost s názvem RPG RE Residential (RPG BYTY), na kterou realizací projektu rozdělení přešla část jmění zanikající společnosti OKD, a.s., tvořená zejména předmětnými BYTY.

Jak vyplývá z ust. § 69 a zejména pak ust. § 69c zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v rozhodném znění, „rozdělení“ je jednou z možných forem přeměny společnosti, při níž dochází ke zrušení a zániku rozdělované společnosti. Vzhledem k této skutečnosti, tak nepochybně realizací rozdělení OKD, a.s., došlo k porušení citovaného usnesení vlády ČR č. 904, neboť KUPUJÍCÍ již nemůže dostát splnění své povinnosti zajistit v usnesení vlády ČR č. 904 předpokládané chování OKD, a.s., ve vztahu k BYTŮM, když společnost OKD, a.s., realizací projektu rozdělení zanikla. Společnost RPG Byty, ač právní nástupce OKD, a.s., je z právního pohledu „třetím“ zcela samostatným subjektem, na který předmětné BYTY přešly. Navíc realizace projektu rozdělení společnosti OKD, a.s., je rovněž, pokud se jedná o „ochranu“ bytového fondu OKD, a.s., zcela v rozporu s obsahem zavazující podmínky v citovaném usnesení vlády, neboť tímto krokem došlo k tomu, že BYTY privatizované (byť jako součást hodnoty AKCIÍ) jako imanentní součást podniku OKD, a.s., byly vyvedeny do společnosti, jejímž předmětem podnikání je mj. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem a realitní činností, tedy má úplně jiný předmět podnikání, než měla společnost OKD, a.s..

Pokud se jedná o posouzení možného porušení závazku KUPUJÍCÍHO zajistit, aby OKD, a.s., **nepředla** předmětné BYTY na třetí osobu (s výjimkou dosavadních nájemců), tak k tomuto lze uvést následující. V teorii práva je rozlišován termín „převod“ a „přechod“ práva takovým způsobem, že o **převodu** vlastnického práva se hovoří v případě nabytí

¹⁵ Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady obchodní společnosti OKD, a.s., ze dne 22.5.2006 sepsaného ve formě notářského zápisu notářkou JUDr. Jarmilou Vligurovou NZ 581/2006, N 627/2006.

¹⁶ Zrušení společnosti OKD, a.s., bylo realizováno na pokladě projektu rozdělení a smlouvy o rozdělení ze dne 22.5.2006.

vlastnického práva z vůle předchozího vlastníka, kdežto o **přechodu** vlastnického práva se hovoří v případě, že věc přejde na nabyvatele jinak než jejím převodem, tj. jinak než z vůle dosavadního vlastníka. Toto teroretickoprávní terminologické rozlišení odpovídá rovněž terminologii, kterou v případě zániku společnosti v důsledku rozdělení používá obchodní zákoník, který v ust. § 69c odst. 1 hovoří o přechodu jmění na nástupnickou společnost, a to z toho důvodu, že k „přechodu“ jmění na nástupnickou společnost nedochází z vůle zanikající společnosti. I přes toto terminologické rozlišení obou pojmů, není podle našeho názoru možné akceptovat argumentaci založenou na tvrzení, že v textu citovaného usnesení vlády se hovoří o převodu, nikoli o přechodu BYTŮ. KUPUJÍCÍ totiž v daném případě nejen, že náležitě nezajistil, že společnost OKD, a.s., nepřevede BYTY na třetí osobu, ale KUPUJÍCÍ byl jako jediný akcionář společnosti OKD, a.s., subjektem, který zapříčinil, že BYTY byly vyvedeny z majetkového portfolia OKD, a.s., a v podstatě tak došlo ke znemožnění řádného naplnění podmínek stanovených za účelem „Zachování bytového fondu“ společnosti OKD, a.s., Popsaná argumentace by podle našeho názoru musela být shledána jako účelová, směřující pouze k „obejití“ povinnosti stanovené v citovaném usnesení vlády.

Navíc lze poukázat i na **dokumenty společnosti RPG Byty založené ve sbírce listin** vedené příslušným soudem, které uvádějí (např. výroční zprávy společnosti RPG BYTY za rok 2006 a 2007), že společnost vznikla na základě projektu rozdělení OKD, a.s., s rozhodným dnem 1.1.2006 jako jeden z právních nástupců zaniklé obchodní společnosti OKD, a.s. Hlavním programem společnosti je správa a údržba nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem. Základní kapitál společnosti je tvořen vkladem jediného společníka. **Vklad byl proveden převodem části obchodního jmění zanikající OKD, a.s. – Vnitřní organizační jednotky Správa majetku, OKD, a.s.**

Co se týče posouzení eventuelních důsledků porušení závazků plynoucích pro KUPUJÍCÍHO z usnesení vlády ČR č. 904 a stanovených ve Smlouvě o koupi akcií, tak k těmto lze uvést následující. Podle ust. § 39 občanského zákoníku platí, že *„Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.“* Vzhledem k tomuto zákonnému ustanovení je za neplatný považován takový právní úkon, který ať již obsahem či účelem odporuje zákonu, eventuálně je-li v rozporu s jinými obecně závaznými právními předpisy vydanými na základě zákonného zmocnění a uveřejněnými předepsaným způsobem ve Sbírce zákonů. Mezi tyto normativní

akty usnesení vlády nespadá. Rozpor právního úkonu¹⁷ na jehož podkladě došlo k zániku společnosti OKD, a.s., a k přechodu předmětných BYTŮ na třetí osobu je tak nutné posuzovat pouze z pohledu, zda se tento právní úkon nepříčí dobrým mravům. Dobrými mravy se pak v souladu s konstantní judikaturou rozumí „*souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.*“ (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, SJ č. 62/1997). Bylo by pak na eventuelním do jisté míry subjektivním posouzení soudu, zda výkon práva - rozhodnutí o zrušení společnosti OKD, a.s., se nepříčil dobrým mravům pro kolizi se závaznými podmínkami týkajícími se „Zachování bytového fondu“ společnosti OKD, a.s., když tyto podmínky nebyly ze strany státu – České republiky formulovány z pozice běžného obchodního partnera, ale z pozice veřejnoprávní korporace mající zájem na řešení bytové otázky pro široký okruh obyvatel. Případnou, byť absolutní neplatnost právního úkonu podle § 39 občanského zákoníku (pro rozpor s dobrými mravy) by však musel konstatovat, byť v deklaratorním rozhodnutí soud¹⁸. V této souvislosti je pak nutné upozornit na skutečnost, že docílení takového soudního rozhodnutí by bylo velice obtížné, když v podstatě jediným nástrojem je podání určovací žaloby, jejíž úspěšnost je vždy mj. podmíněna doložením naléhavého právního zájmu žalobce. V případě žaloby na neplatnost rozhodnutí jediného společníka (usnesení valné hromady) je věc navíc komplikovaná tím, že obecná ustanovení upravující náležitosti určovací žaloby obsažené v občanském soudním řádu jsou doplněny speciálními ustanoveními v ust. § 131 obchodního zákoníku. Podle ust. § 131 odst. 1 obchodního zákoníku platí, že „*Každý společník, jednatel, likvidátor, insolvenční správce, nebo člen dozorčí rady se může domáhat, aby soud vyslovil neplatnost usnesení valné hromady, pokud je v rozporu s právními předpisy, společenskou smlouvou, zakladatelskou listinou nebo stanovami. Není-li toto právo uplatněno do tří měsíců ode dne konání valné hromady [.....], zaniká.*“ Ust. § 131 obchodního

¹⁷ Stranou tohoto rozboru zůstává doktrinální spor o to, zda rozhodnutí jediného společníka (usnesení valné hromady společnosti) je či není právním úkonem.

¹⁸ K problematice aplikace ustanovení § 39 občanského zákoníku lze pro úplnost konstatovat, že použití těchto ustanovení je bez dalšího možné i v oblasti obchodních závazkových vztahů, přičemž ohledně tohoto je možné odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu Rc 79/2005 15 Co 162/200418, kde se Nejvyšší soud ČR vyjádřil tak, že „Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. je ustanovením, které reguluje v obecné rovině meze a způsob výkonu subjektivních práv a lze je tedy aplikovat i na předmětný závazkový vztah z úvěrové smlouvy, která je upravena obchodním zákoníkem.“ Dále pak na rozsudek Nejvyššího soudu 29 Cdo 1583/2000 (časopis Obchodní Právo, r. 2001, č. 5, str. 34) kde Nejvyšší soud uzavřel, že „Nejvyšší soud přitom na daný případ neaplikoval ustanovení § 265 obch. zák. (na které poukazuje žalovaný ve svém dovolání), podle kterého výkon práva, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, nepoživá právní ochrany. Ujednání o výši úroků z prodlení v daném případě totiž nabylo již intenzity rozporu s dobrými mravy a dovolací soud je proto považoval podle § 39 obč. zák. (jehož působnost zůstává i pro oblast obchodních závazkových vztahů úpravou v § 265 nedotčena), za neplatné.“

zákoníku tak stanoví kromě lhůt pro podání takové žaloby dále okruh aktivně legitimovaných osob, resp. vymezuje okruh osob, u kterých je dán právní zájem na určení ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu. I když existují výjimky, převažující názor v odborných kruzích je pak ten, že ustanovení § 131 obchodního zákoníku nelze obecným ustanovením § 80 písm. c) občanského soudního řádu vyloučit, a aktivní legitimaci k podání určovací žaloby na neplatnost usnesení valné hromady (v daném případě rozhodnutí jediného společníka při výkonu funkce valné hromady) nelze přiznat každému, kdo osvědčí právní zájem na vyslovení neplatnosti takového usnesení (rozhodnutí). Vzhledem k výše uvedenému lze tak uzavřít, že nájemci BYTŮ by v případném soudním sporu pravděpodobně neuspěli s tvrzením naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti výše popsaného rozhodnutí o zrušení společnosti OKD, a.s.

Jinými slovy, ačkoliv v posuzovaném případě by bylo možné na rozhodnutí jediného akcionáře učiněného při výkonu působnosti valné hromady společnosti OKD, a.s., na podkladě kterého došlo mj. k zániku této společnosti realizací projektu rozdělení, pohlížet jako na úkon přičící se dobrým mravům, neexistuje jednoznačný právní nástroj, kterým by bylo možné domoci se u soudu vydání deklaratorního rozhodnutí tuto skutečnost potvrzující.

Dílčí závěr k části rozboru Db/:

- S ohledem na skutečnost, že z citovaného usnesení vlády ČR č. 904 ze dne 15.9.2004 vyplývá, že závazky KUPUJÍCÍHO v tomto usnesení uvedené byly převzaty do Smlouvy o převodu AKCIÍ, **je především na České republice, aby jako smluvní partner plnění těchto závazků vynucovala.** Ačkoliv nejsme s ohledem na výše uvedené stanovisko Ministerstva financí seznámeni s obsahem Smlouvy o převodu AKCIÍ a nejsme tak schopni posoudit eventuelní možnosti České republiky ke zjednání nápravy, lze obecně konstatovat (opět s výhradou eventuelní smluvní modifikace, se kterou nejsme seznámeni), že **strana dotčená porušením smluvní povinnosti je oprávněna domáhat se náhrady škody, která jí tím vznikla eventuelně uplatnit smluvní sankce.** Z bodu 12 a), ai), aib citovaného usnesení vlády pak vyplývá, že **Česká republika by měla mít ve Smlouvě o převodu AKCIÍ zakotvenu možnost uplatnit vůči KUPUJÍCÍMU smluvní pokutu ve výši 30.000.000 Kč.**

- Pro úplnost v této souvislosti uvádíme, že hypoteticky by rovněž podle našeho názoru bylo možné **domáhat se v rámci určovací žaloby určení neplatnosti úkonu, na jehož podkladě došlo k rozdělení společnosti OKD, a.s.** (rozhodnutí jediného akcionáře), a to **z důvodu rozporu takového úkonu s dobrými mravy**. Hlavním určujícím hlediskem úspěšnosti takové žaloby by bylo, jak již výše uvedeno, aby soud akceptoval naléhavost právního zájmu na straně žalobce a dále pak aby akceptoval argumentaci ohledně tvrzení, že právní úkon, na jehož podkladě došlo k zániku společnosti OKD, a.s., byl v rozporu s dobrými mravy, když tento rozpor spočívá v nedodržení závazků obsažených v usnesení vlády i ve Smlouvě o koupi AKCIÍ.

E/ Současný stav právních vztahů k předmětným BYTŮM se zaměřením na oprávnění jednotlivých fyzických osob předmětné BYTY užívat a posouzení kroků společnosti RPG Byty vůči nájemcům bytů

Jak to již vyplývá z předcházejících částí a dílčích závěrů tohoto rozboru, jsme toho názoru, že předchozí právo osobního užívání BYTŮ jednotlivými fyzickými osobami bylo s účinností od 1.1.1992 zákonem č. 509/1991 Sb. transformováno na „běžný“ nájem upravený v ust. § 663 (resp. § 685) a násl. občanského zákoníku (Vzhledem ke značnému počtu bytů není vyloučeno, že v některém dílčím případě bude situace odlišná. K tomu viz výše obsah části A tohoto rozboru). To platí i v případě, že nebyla ve smyslu občanského zákoníku v platném znění uzavřena nájemní smlouva, když původní titul opravňující fyzickou osobu, eventuelně jejího právního předchůdce užívat předmětný byt, se odvíjí od rozhodnutí o přidělení podnikového bytu vydaného příslušným národním výborem a zápisem o dohodě o odevzdání a převzetí bytu sjednaného mezi organizací příslušnou k hospodaření s bytem a budoucím uživatelem. Možnost ukončení takového nájemního vztahu se pak řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, tedy takový nájemní vztah lze ukončit buď písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí, která v případě pronajímatele může být podána jen z důvodů v občanském zákoníku uvedeném.

Pokud se jedná o stanovení výše nájemného, tak v případě, že se jedná o nájemní vztah, který vznikl před 1.1.1994 (okamžik účinnosti vyhlášky ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu) a nebyl následně dohodou smluvních stran změněn (tedy zjednodušeně se jedná o tzv. „regulované“ nájemné), je **nutné vycházet z příslušných ustanovení zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu** a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Na straně stávajících nájemců předmětných BYTŮ tak **neexistuje jakákoliv povinnost akceptovat eventuelní návrh pronajímatele na zvýšení nájmu, který by překračoval maximální výši nájemného vypočteného podle citovaného zákona.**

Obecně lze pak uzavřít, že příslušnými obecnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění se řídí rovněž ostatní s užíváním bytu související práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů jako například práva související s opravami a údržbou bytu, práva související s přechodem nájmu bytu, výměnou bytů apod.

Dílčí závěr k části rozboru E/:

- **Pokud v jednotlivých konkrétních případech došlo k porušení základních norem upravujících vztahy nájemního bydlení dle ust. § 663 a násl. občanského zákoníku**, eventuelně při jednání s jednotlivými nájemci byla tato pravidla v zájmu dosažení pro pronajímatele výhodnějších podmínek pronajímatelem dezinterpretována, bylo by nutné tuto **věc řešit po poradě individuálně, a to za využití právních nástrojů, mezi něž patří například žaloba na určení neplatnosti právního úkonu** (eventuelně specifická žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu), a to v těch případech, kdy by např. nájemce uzavřel smlouvu v tísni, tzn. nikoli svobodně.

Závěr

Z výše popsaného skutkového děje a dílčích právních závěrů uvedených u jednotlivých částí tohoto rozboru vyplývá, že dle našeho názoru **došlo v souvislosti s privatizací OKD (při zaměření se na privatizaci BYTŮ jako součásti majetku OKD, později OKD, a.s.) k porušení povinností vyplývajících jak z obecně závazných právních předpisů, tak z usnesení vlády, potažmo ze Smlouvy o koupi AKCIÍ.** Pokud jde o konkrétní závěry, odkazujeme na dílčí závěry k jednotlivým částem rozboru.

V Praze dne 13.11.2008

Zpracovali:

JUDr. Hana Marvanová, advokátka

Mgr. Ing. Ladislav Málek, advokát

Advokátní kancelář

Veverka & Marvanová, spol. s r.o.