

Převod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovitostech č.p. 974 a 975

Na základě Smlouvy o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích č. 5071100009 ze dne 29.12.2000 obdrželo město dotaci ve výši 5.300.000,- Kč. Podmínkou čerpání bylo, že investor nepřevede po dobu 20 let od kolaudace stavby vlastnictví domu nebo bytu pořízeného s použitím státní dotace na jinou osobu a do uplynutí této doby zajistí jeho užívání k trvalému nájemnímu bydlení, že bude zajištěno po dobu vázací doby v bytě se zvláštním určením dodržování podmínek dle zákona a to zejména, že nebude požadováno žádné finanční ani věcné plnění v souvislosti s uzavřením smlouvy (tento byt je města), a kde v bytech nájemné nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle zvláštního předpisu. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 24.07.2002. Pozemek, na kterém je čp. 974,975 postaveno, je ve vlastnictví bytového družstva. Čp. 974,975 bylo v podílovém spoluvlastnictví města (51/100) a družstva (49/100), a to na základě smlouvy o sružení prostředků pro výstavbu nemovitosti ze dne 31.08.2000.

Na základě nařízení vlády č. 209/2013 Sb., které nabylo účinnosti dnem 01.09.2013, bylo umožněno příjemci dotace nejdříve po uplynutí 10 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí požádat Fond o změnu smlouvy tak, že podmínky již nebudou pro příjemce dotace nadále závazné. Město v roce 2013 podalo žádost o změnu smlouvy o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení v souladu s podmínkami § 3 odst. 2 nařízení vlády č. 481/2000 Sb. Fond žádosti města vyhověl. Město schválilo dohodu o změně smlouvy o poskytnutí dotace z prostředků SFRB na výstavbu nájemních bytů v obcích podle nařízení vlády a dohodou o změně smlouvy č. 5071100009-D ze dne 29.11.2013 se původní smlouva změnila tak, že podmínky stanovené v článku III. odst. 3 až 5 nejsou pro příjemce dotace závazné. Na základě této dohody lze převést spoluvlastnický podíl města na těchto nemovitostech.

Pro výstavbu bytových domů čp. 974 a 975, uzavřelo město Žamberk s Bytovým družstvem U Jatek Žamberk smlouvu o sružení investorů, jejímž účelem bylo sružení finančních prostředků pro realizaci společné výstavby bytového domu. Touto smlouvou se smluvní strany mimo jiné dohodly, že

- město poskytne finanční prostředky ze státní investiční dotace ve výši 5.120.000,00 Kč a družstvo ve výši 6.377.500,00 Kč, dále že město po kolaudaci bytového domu prodá zastavěnou část pozemku p.č. 530/1 bytovému družstvu. Dále bylo dohodnuto, že město bude spoluvlastníkem na vybudovaném majetku ve výši 51 % a družstvo 49 %. Dle čl. XI. odst. 3 této smlouvy se dále strany dohodly, že po uplynutí 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (vázací doba), město převede bezplatně svůj spoluvlastnický podíl na druhého účastníka řízení.

Podmínka bezplatného převodu je dále uvedena v dohodě podílových spoluvlastníků bytového domu o hospodaření se společnou věcí mezi městem Žamberk a bytovým družstvem v čl. III odst. 6. "Ve lhůtě do 90 dnů od 02.09.2022 (20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytový dům ve spoluvlastnictví účastníků této dohody) uzavře město Žamberk s Bytovým družstvem U Jatek Žamberk darovací smlouvu, jejímž předmětem bude spoluvlastnický podíl města Žamberk k bytovému domu ve spoluvlastnictví účastníků této dohody. Návrh darovací smlouvy předloží město Žamberk, Bytové družstvo U Jatek Žamberk uhradí veškeré náklady spojené s převodem spoluvlastnického podílu."

V prosinci 2021 byla městu doručena žádost Družstva o vypořádání spoluvlastnického podílu na společném bytovém domě č.p. 974,975, s tím že se jedná o plnění podmínek vyplývajících z dohod podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí uzavřených mezi městem Žamberk a družstvem. Dne 06.01. 2021 rada města schválila vyhlášení záměru převodu spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku na budově č.p. 974,975, do kterého se družstvo přihlásilo. Družstvem bylo objednáno zpracování tržního ocenění nemovité věci pro určení hodnoty darované nemovité věci, které slouží jako podklad pro podání daňového přiznání (z hodnoty 1 922 000,- Kč se bude hradit 19% daň z příjmů právnických osob za rok 2022). Zastupitelstvo města schválilo převod podílu na svém jednání dne 03.02.2022 s dostatečným odůvodněním převodu tj., že je stanoven s ohledem na existenci důležitých zájmů města dle zákona o obcích, splnění podmínek smluv uzavřených mezi městem a družstvem, že darování je jiným důležitým zájmem města podle §38 odst. 1 zákona o obcích, spočívajícím v uspokojování bytových potřeb nabyvatele uvedeného majetku, resp. jeho členů, kteří po dobu vázanosti dotačních podmínek byli v očekávání naplnění závazku města k budoucímu zvýhodněnému převodu spoluvlastnického podílu na tomto bytovém domě. Darovací smlouva byla oběma stranami podepsána dne 28.03.2022 a je připravena k zaslání na Katastrální úřad v Ústí nad Orlicí k provedení vkladu (provede město). Ve společné zprávě Ministerstva financí, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva vnitra z loňského roku bylo avizováno možné osvobození bytových družstev od daně z příjmů z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů z majetku obce, a že by odpuštění platilo zpětně. Do dnešního dne nedošlo ke schválení žádné takové právní úpravy a dle našich informací se ani nepřipravuje (na Finančním úřadě lze žádat o vrácení 3 roky zpětně). Využití institutu posečkání daně je pro družstvo nevýhodné, po dobu posečkání daně nabíhá u Finančního úřadu úrok 6%, družstvo by úrok hradilo spolu s daní v případě, že by nebylo žádosti vyhověno. Na základně těchto informací bude uhrazena daň stejně jako v předchozím převodu u domu č.p. 972,973, a pokud se změní právní předpisy družstvo o vrácení daně požádá.

Dne 14.05. 2022 zpracovala pro potřeby Bytového družstva U Jatek Žamberk
Kamila Borovičková