



Ve Vyškově dne 21. března 2016

Město Vyškov

Masarykovo nám. 1

682 01 Vyškov

k rukám členů Rady města Vyškov

Žádost k vypořádání spoluvlastnického podílu

Vážení,

z titulu funkce členů představenstva Vyškovského bytového družstva (dále VBD), IČ: 259 617 30 se na Vás tímto obracíme s žádostí o převod spoluvlastnického podílu na bytových domech, které jsou z 51% ve vlastnictví města Vyškov a ze 49% ve vlastnictví VBD, do vlastnictví VBD, příp. v budoucnu vymezených bytových jednotek do osobního vlastnictví členů VBD, kteří mají k předmětným bytům platnou nájemní smlouvu, a to za úplatu.

S ohledem na určitou složitost situace, si dovoluujeme shrnout následující:

V letech 2002 až 2005 proběhla výstavba 9 bytových domů ve Vyškově, s využitím dotačního programu Státního fondu rozvoje bydlení (dále SFRB). Za tímto účelem bylo dne 23. 11. 2001 založeno VBD, které vytvořilo družstevní základnu pro všechny zájemce o byt v bytových domech postavených s využitím nenávratné a účelově vázané dotace SFRB. Spoluinvestory bytové výstavby bylo VBD a město Vyškov, které bylo příjemcem zmíněné dotace SFRB.

Především za účelem ochránit sdružené finanční prostředky a zajistit naplnění podmínek SFRB pro poskytnutí dotací, se město Vyškov s VBD dohodlo, že spoluvlastnický podíl k postaveným bytovým domům bude zapsán v katastru nemovitostí na příslušném LV v poměru 51% město Vyškov a 49% VBD, přičemž pozemky, zastavěné jednotlivými budovami zůstanou ve vlastnictví města Vyškov.

Jednou z podmínek SFRB byla vázací doba 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, v rámci které měly byty sloužit k trvalému nájemnímu bydlení a nesměl se změnit způsob jejich užívání, tedy nebylo možné byty převést do osobního vlastnictví.

Dne 3. 7. 2013 bylo vládou ČR přijato nařízení vlády č. 209/2013 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády v oblasti použití prostředků SFRB, ze kterého vyplynulo možné zkrácení vázací doby z 20 na 10 let. Město Vyškov v roce 2014 na podnět VBD požádalo o zkrácení vázací doby na 10 let a této žádosti bylo následně ze strany SFRB vyhověno. Od května 2015 je ze strany města Vyškov a VBD dána možnost, převést byty a podíl na nemovité věci (společných částech domu a pozemku) do vlastnictví jednotlivých členů družstva - nájemců družstevních bytů, k čemuž se město Vyškov a VBD před 10 lety členům družstva zavázalo.

Stojí před námi však dvě možnosti převodu a to převod bezúplatný (k němuž se město Vyškov v minulosti zavázalo) anebo převod úplatný.

V případě převodu bezúplatného na jednotlivé členy družstva (tedy bezúplatném převodu mezi osobami, které si nejsou blízké) by bohužel, v souvislosti se změnou legislativy v období 2005 - 2015, byli jednotliví členové družstva zatíženi daňovou povinností daně z příjmu ve výši 15% z 51% ceny



obvyklé za každý jednotlivý byt (15% z 51% ceny obvyklé odpovídající podílu na společných částech domu a 15% ze 100% ceny obvyklé odpovídající podílu na společných částech pozemku, tj.: cca 143.000,-Kč u bytu 3+kk a 103.300,-Kč u bytu 2+kk)

V případě bezúplatného převodu celého podílu o velikosti 51% z města Vyškov na VBD, by pak VBD bylo zatíženo daňovou povinností daně z příjmu ve výši 19% z 51% ceny obvyklé za bytové domy (tj.: cca 21.690.000,-Kč a 19% ze 100% ceny obvyklé za pozemky, tj. cca 1.055.000,-Kč)

Celková daň z příjmů, kterou by VBD bylo povinno uhradit by tak činila **22.755.000,-Kč**.

V obou případech se jedná o daňovou zátěž, která bude spočívat pouze na tíži všech členů družstva.

Ze stran členů družstva se ozývají hlasy, které považují bezúplatný převod s ohledem na daňovou zátěž za zcela nespravedlivý a v podstatě i nesmyslný. Družstevníci, kteří jsou členy VBD od jeho vzniku, zejména namítají, že za družstevní podíl (resp. za své byty) zaplatili více než 70% jeho ceny a dotace, která jim byla na koupi bytu poskytnuta státem, ztrácí naprosto svůj smysl, když se má státu, v podobě daní, vrátit po několika letech zpět. Družstevníci, kteří své družstevní podíly koupili v průběhu předchozích let, pak jednoznačně namítají, že své družstevní podíly zakoupili za tržní cenu a nyní mají být postaveni před povinností uhradit, v okamžiku koupě naprosto nečekanou, daňovou povinnost řádek statisíců Kč na jednu bytovou jednotku.

I v případě bezúplatného převodu do vlastnictví VBD je situace obdobná, neboť v konečném důsledku daňovou zátěž ve výši 19% z 51% ceny obvyklé za bytové domy a 19% ze 100% ceny obvyklé za pozemky ponesou jen a pouze členové družstva.

S ohledem na shora uvedené, tímto představenstvo VBD jménem všech členů družstva – občanů města Vyškova, žádá město Vyškov, aby převedlo své podíly na bytových domech a pozemcích do vlastnictví VBD za úplatu, a to za úplatu symbolickou ve výši 1,-Kč a to zejména s ohledem na dřívější závazek města Vyškov převést své podíly bezúplatně.

V této souvislosti možno konstatovat, že oproti dřívějšímu závazku města, je každý výnos z prodeje, byt bude symbolický, de facto přínosem do městské pokladny.

V případě vyhovění našemu návrhu by pak 175 domácností, nebylo zatíženo, dle našeho názoru zcela zbytečnou a neúměrně vysokou daňovou zátěží, se kterou se apriori při zakládání VBD a dělení podílů na předmětném majetku mezi VBD a město Vyškov vůbec nepočítalo. Dále nikdo při vstupu do družstva o ní nebyl a ani nemohl být ze strany bývalého představenstva družstva a zástupců města Vyškov řádně informován, neboť ke zrušení daně darovací (7%) a změně na daň z příjmů (19%) došlo v průběhu doby změnou legislativy.

Žádáme tímto, aby byly projednány možnosti a podmínky úplatného převodu podílu města Vyškov na VBD za symbolickou cenu ve výši 1,-Kč, který by nebyl podroben daňové zátěži na straně členů družstva, ani města Vyškova (viz. § 22 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, dle něhož je sjednaná cena výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci z majetku nebo do majetku územního samosprávného celku, dobrovolného svazku obcí nebo Regionální rady regionu soudržnosti). Hodnotou pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí by tedy v takovém případě byla 1,-Kč a daň by tak činila 0,-Kč.



Považujeme však za důležité rovněž uvést, že veškeré náklady spojené s úplatným převodem a i případně vyměřenou daň (daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4% z ceny obvyklé ceny převáděného majetku), v souvislosti s úplatným převodem, je připraveno uhradit VBD.

Závěrem už nezbývá, než podotknout, že se jedná o zcela ojedinělý případ v celé ČR, pokud se jedná o vznik vlastnické struktury v souvislosti s bytovou výstavbou za přispění státní dotace a její následné vypořádání a jeho vyřešení je o to složitější. I z tohoto důvodu si dovoluujeme žádat o co nejvstřícnější přístup k řešení dané věci.

Předem děkujeme za projednání naší žádosti a pevně věříme v její kladné vyřízení.

S pozdravem



VYŠKOVSKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
A.B. Svojsíka 726/3, Vyškov, 682 01
tel: 775 670 100, IČO: 259 617 30 ①

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

předseda představenstva