



Ve Vyškově dne 10. února 2017

Generální finanční ředitelství
Lazarská 15
117 22 Praha 1

Žádost o závazné posouzení daňových důsledků při vypořádání vlastnictví bytových domů ve Vyškově

Daňový subjekt Vyškovské bytové družstvo a jeho členové mají pochybnosti o tom, jak v konkrétní níže popsané situaci aplikovat daňové předpisy a tím nedokáží posoudit svou situaci z hlediska určení výše daňových povinností. Jednotné stanovisko jsme nedostali ani při poptání od daňových poradců. Proto Vyškovské bytové družstvo využívá editační povinnosti správce daně a podává tuto žádost o závazné posouzení daňových důsledků, které vyplynou z příslušných daňově rozhodných skutečností souvisejících s majetkovým vypořádáním vlastnictví bytových domů ve Vyškově. Vyškovské bytové družstvo žádá správce daně, aby popsanou situaci posoudil a na základě toho vydal rozhodnutí, jež bude pro Vyškovské bytové družstvo vodítkem, jak dále postupovat při vypořádání vlastnických poměrů v bytových domech.

Vyškovské bytové družstvo správci daně sděluje dále uvedené potřebné informace pro posouzení.

1. Vlastnické vztahy bytových domů - historie a současný stav

V letech 2002 až 2005 byla realizována 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 Vyškovské bytové družstvo, IČ: 259 617 30, 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 Vyškovské bytové družstvo a Město Vyškov IČ: 0029242, které bylo příjemcem zmíněné dotace SFRB. Součástí dotace SFRB na výstavbu bytových domů byla i poměrná část ve výši 80 tis Kč na jednu bytovou jednotku, která byla vyčleněna na výstavbu infrastruktury.

Především za účelem ochránit sdružené finanční prostředky a zajistit naplnění stanovených podmínek SFRB pro poskytnutí dotací, se Město Vyškov s Vyškovským bytovým družstvem dohodlo, že spoluvlastnický podíl k postaveným bytovým domům bude zapsán v katastru nemovitostí na LV č. 4064 a LV 7056 v poměru 51% Město Vyškov a 49% Vyškovské bytové družstvo, přičemž pozemky, zastavěné jednotlivými budovami zůstanou ve vlastnictví města Vyškov.

2. Splnění podmínek dotačního programu SFRB

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 družstevní byty převést do soukromého 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 Vyškovského bytového družstva požádalo o zkrácení vázací doby na 10 let a této žádosti bylo následně ze strany SFRB pro všechny uvedené bytové domy vyhověno. Od května 2015 je ze strany města Vyškov a Vyškovského bytového družstva dána možnost, převést družstevní byty a podíl na nemovité věci (společných částech domu a pozemku) do soukromého vlastnictví jednotlivých členů družstva - nájemců družstevních bytů, k čemuž se Město Vyškov a Vyškovské bytové družstvo 10 let předtím členům bytového družstva zavázalo.

3. Vymezení bytových domů a počty družstevních bytů

Bytový dům	Počet družstevních bytů (bytových jednotek)	Počet družstevních bytů v nájmu členů Vyškovského bytového družstva	Počet družstevních bytů v nájmu nečlenů Vyškovského bytového družstva (byty zvláštního určení)*
Vyškov - Předměstí, Hybešova 759 / 109	25	23	2
Vyškov - Předměstí, Hybešova 758 / 110	32	30	2
Vyškov - Předměstí, Hybešova 760 / 111	27	25	2
Vyškov - Předměstí, Hybešova 761 / 113	24	22	2
Vyškov - Předměstí, Hybešova 762 / 115	27	25	2
Vyškov - Předměstí, Hybešova 763 / 117	25	23	2
Vyškov, Dědice, A. B. Svojsíka 725 / 1	10	10	0
Vyškov, Dědice, A. B. Svojsíka 726 / 3	11	11	0
Vyškov, Dědice, A. B. Svojsíka 727 / 5	6	6	0
Celkem:	187	175	12

* Město Vyškov má právo výběru nájemců fyzických osob se zdravotním postižením bytů zvláštního určení. Tito nájemníci 12 družstevních bytů nejsou členy Vyškovského bytového družstva.

4. Vymezení Vyškovského bytového družstva a nájemců družstevních bytů

Vyškovské bytové družstvo je družstvem ve smyslu §727 a násl. zákona o obchodních korporacích.

Budoucí nabyvatelé bytů jsou členové družstva a nájemci družstevního bytu v souladu s ustanovení § 729 zákona o obchodních korporacích.

5. Postup při bezúplatném převodu bytových jednotek členům družstva

- I. Město Vyškov daruje pozemky pod bytovými domy Vyškovskému bytovému družstvu (existuje již dohoda o darování).
- II. V přípravné technické fázi Vyškovské bytové družstvo zajistí a bude realizovat:
 - a. Prohlášení o rozdělení práva k domům a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám v souladu s § 1166 občanského zákoníku pro všechny uvedené budovy (bytové domy) a vymezení jednotek podle občanského zákoníku včetně sestavení a schválení stanov společenství vlastníků jednotek, které v jednotlivých výše uvedených domech vzniknou,



- b. Vklad vlastnického práva k jednotkám v souladu prohlášením vlastníků budovy o vymezení jednotek dle občanského zákoníku pro výše uvedené domy do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního pracoviště,
- III. Katastr nemovitostí zapíše vlastnické právo k vymezeným jednotkám v jednotlivých bytových domech. Vyškovské bytové družstvo a Město Vyškov jednotky nabude do vlastnictví na základě rozdělení budovy na jednotky, a to všechny v poměru vlastnického práva Vyškovské bytové družstvo 49% a Město Vyškov 51%.
- IV. **Vyškovské bytové družstvo a Město Vyškov s jednotlivými členy Vyškovského bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu uzavře smlouvu** (resp. smlouvy – pro každý bytový dům zvlášť) **o bezúplatném převodu vlastnického práva k jednotkám vymezených podle občanského zákoníku a zapsaných v katastru nemovitostí v jejich vlastnictví. Předmětem bezúplatného převodu bude vlastnické právo k jednotce.**
- V. Katastr nemovitostí zapíše na základě vkladu příslušné smlouvy (smluv) nabyvatele fyzické osoby, členy družstva do katastru nemovitostí jako vlastníky jednotlivých jednotek v bytových domech.
- VI. U družstevních bytů zvláštního určení se předpokládá, že tyto jednotky budou postupně pronajaty členům družstva, a teprve poté budou individuálně a bezúplatně převedeno vlastnické právo k jednotkám na nájemce bytů (v souladu s bodem IV.)

Předmět žádosti o závazné posouzení je:

- Bude při uvedeném majetkovém vyrovnaní,** dle výše uvedeného postupu nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt a nezahrnuje jiný nebytový prostor, **toto osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, když bude nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem družstevního bytu?**
- Pokud ano, z jakého titulu.**
- Pokud ne, z jakého titulu a jak bude daň z nabytí nemovitých věcí správcem daně v tomto případě vyměřena.**

Předem děkujeme za pozornost, kterou naší žádosti budete věnovat.

Správní poplatek za závazné posouzení uhradíme obratem po zaslání výzvy k úhradě s uvedením čísla účtu a variabilního symbolu.

S pozdravem

Ing. Jaroslav KOZUBEK, Ph.D.

předseda představenstva

Vyškovské bytové družstvo

A. B. Svojsíka 726/3, 682 01 Vyškov

IČ: 259 617 30

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