



Ve Vyškově dne 13. července 2018

Město Vyškov
Masarykovo náměstí 1
682 01 Vyškov

K rukám zastupitelů města Vyškova

Výzva Vyškovského bytového družstva k narovnání vlastnického podílu

Vážení zastupitelé města Vyškova,

jménem družstevníků Vyškovského bytového družstva se na Vás obracím v záležitosti, která má dopad na všechny družstevníky jako občany města Vyškov. Jedná se o problematiku vymezení vlastnického podílu u devíti bytových domů ve Vyškově, které jsou ve spoluvlastnictví Vyškovského bytového družstva a města Vyškova v poměru 49 / 51. Podíl města Vyškov byl ve výši 51 % stanoven pouze proto, aby mohla být výstavba financována prostřednictvím dotačního programu Státního fondu rozvoje bydlení. Přímo vynaložené prostředky města Vyškov pak byly zcela minimální. V důsledku změny daňové legislativy a zrušení možnosti osvobození došlo od výstavby bytových domů k daňovému zatížení družstevníků při převodu do jejich osobního vlastnictví. Máme za to, že družstevníci nemohou sami nést negativní důsledky se změnou legislativy spojené a navrhuje řešení vypořádáním vlastnického podílu dle skutečně vložených financí. Tímto řešením zastupitelé města Vyškov pomohou svým občanům bez toho, aby městu Vyškov vznikly jakékoliv náklady.

Jedná se o obyvatele následujících bytových domů:

A.B. Svojsíka 725 / 1, Vyškov, Dědice, KÚ: Dědice u Vyškova, číslo LV: 4064

A.B. Svojsíka 726 / 3, Vyškov, Dědice, KÚ: Dědice u Vyškova, číslo LV: 4064

A.B. Svojsíka 727 / 5, Vyškov, Dědice, KÚ: Dědice u Vyškova, číslo LV: 4064

Hybešova 759 / 109, Vyškov - Předměstí, KÚ: Vyškov, číslo LV: 7056

Hybešova 758 / 110, Vyškov - Předměstí, KÚ: Vyškov, číslo LV: 7056

Hybešova 760 / 111, Vyškov - Předměstí, KÚ: Vyškov, číslo LV: 7056

Hybešova 761 / 113, Vyškov - Předměstí, KÚ: Vyškov, číslo LV: 7056

Hybešova 762 / 115, Vyškov - Předměstí, KÚ: Vyškov, číslo LV: 7056

Hybešova 763 / 117, Vyškov - Předměstí, KÚ: Vyškov, číslo LV: 7056

Vymezení spoluvlastnického podílu u výše uvedených bytových domů neodpovídá výši vložených finančních prostředků na jejich výstavbu. Je v zájmu města Vyškova a Vyškovského bytového družstva a družstevníků samotných, vlastnický podíl narovnat tak, aby odpovídal skutečně vloženým finančním prostředkům k jejich výstavbě.

Vyškovské bytové družstvo si dovoluje zastupitelům města Vyškova sdělit následující informace:

1. Vlastnické vztahy bytových domů – historie a současný stav

V letech 2002 až 2005 byla realizována výstavba devíti 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.

Výstavba devíti bytových domů proběhla ve Vyškově ve dvou lokalitách. První lokalita byla na ulici A. B. Svojsíka s již zainvestovanou infrastrukturou, kde byly vybudovány tři bytové domy. Druhou lokalitou byla ulice Hybešova s nezainvestovanou infrastrukturou, kde bylo vybudováno šest bytových domů. Výše poskytnuté dotace na jednu bytovou jednotku činila na ulici A. B. Svojsíka 320 tis Kč a na ulici Hybešova 400 tis Kč na běžnou bytovou jednotku a 500 tis Kč na bytovou jednotku zvláštního určení. Součástí dotace SFRB na výstavbu bytových domů v lokalitě na ulici Hybešova byla částka ve výši 80 tis Kč na jednu bytovou jednotku, která byla vyčleněna na výstavbu infrastruktury.

Celkově bylo v devíti bytových domech postaveno 187 bytových jednotek, z toho bylo 12 bytových jednotek zvláštního určení.

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 č. 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 (osobního) vlastnictví.

Město Vyškov se s Vyškovským bytovým družstvem dohodlo, že ve lhůtě 90ti dnů od uplynutí 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytové domy v jejich spoluvlastnictví, uzavře město Vyškov s Vyškovským bytovým družstvem darovací smlouvu, jejímž předmětem budou spoluvlastnické podíly města Vyškov k předmětným bytovým domům.

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 před 10 lety členům bytového družstva zavázalo.



3. Vymezení vložených finančních prostředků na výstavbu bytových domů

Uvedené ceny na výstavbu bytových domů vychází ze smluv o sdružení investorů mezi Vyškovským bytovým družstvem (dále VBD) a městem Vyškov ve znění posledních dodatků.

I. Výstavba v lokalitě A. B. Svojsíka (27 bytových jednotek)

Celkem sdružené finanční prostředky: **22 485 268 Kč**

Z toho:

Dotace SFRB:	8 640 000 Kč (320 tis/bj.)
Město Vyškov:	nepřispělo na bytovou výstavbu ze svého rozpočtu
Družstevníci VBD:	13 845 268 Kč

Podíl VBD / město Vyškov na výstavbu:

100 / 0	bez započítání dotace
61,6 / 38,4	při započítání dotace

II. Výstavba lokalita Hybešova: I. etapa (82 bytových jednotek, z toho 6 bytů zvláštního určení)

Celkem sdružené finanční prostředky: **71 951 000 Kč**

Z toho:

Dotace SFRB (76 bj.):	30 400 000 Kč (400 tis/bj.)
Dotace SFRB (6 bj. ZU):	3 000 000 Kč (500 tis/bj.)
Město Vyškov:	2 464 000 Kč (na šest bytů zvláštního určení)
Družstevníci VBD:	36 087 000 Kč

Podíl VBD / město Vyškov na výstavbu:

100 / 0	bez započítání dotace a nákladů na byty zvláštního určení
93,2 / 6,8	bez započítání dotace ale včetně bytů zvláštního určení
50,2 / 49,8	při započítání dotací včetně bytů zvláštního určení,

III. Výstavba lokalita Hybešova: II. etapa (78 bytových jednotek, z toho 6 bytů zvláštního určení)

Celkem sdružené finanční prostředky: **73 256 213 Kč**

Z toho:

Dotace SFRB (72 bj.):	28 800 000 Kč (400 tis/bj.)
Dotace SFRB (6 bj. ZU)	3 000 000 Kč (500 tis/bj.)
Město Vyškov:	3 472 009 Kč (byty zvláštního určení), 44 778 Kč (vybudování přístřešků na kontejnery) 200 228 Kč/* (pokrytí zvýšeného DPH na vybudování infrastruktury)

/* Město Vyškov pro pokrytí nákladů na zvýšené DPH ve výši 200 228 Kč využilo 51% podílu z úroků vzniklých z vybraných finančních prostředků družstevníků Vyškovského bytového družstva sdružených na společném účtu, které sloužily na výstavbu bytových domů. Vyškovské bytové družstvo si svůj 49% podíl na úrocích převedlo na vlastní účet.

Družstevníci VBD: 37 739 198 Kč

Podíl VBD / město Vyškov na výstavbu:

99,88 / 0,12	bez započítání dotace, bez nákladů na byty zvláštního určení a pokrytí zvýšeného DPH
91,7 / 9,3	bez započítání dotace, včetně bytů zvláštního určení a pokrytí zvýšeného DPH
51,6 / 48,4	při započítání dotací včetně bytů zvláštního určení, pokrytí zvýšeného DPH a za přístřešek na kontejnery

IV. Rekapitulace:**a) Celková výše všech sdružených prostředků na výstavbu včetně dotací**

Celkem bylo sdruženo: 167 692 481 Kč

b) Celkový podíl investic na výstavbu bez započítání dotací a 51% podílu na úrocích z účtu

Město Vyškov: 5 980 787 Kč (2 464 000 + 3 472 009 + 44 778)
Družstevníci VBD: 87 671 466 Kč (13 845 268 + 36 087 000 + 37 739 198)

c) Celková výše dotací SFRB

SFRB přispěl: 73 840 000 Kč

Z uvedených dotací **bylo celkem 12 800 000 Kč využito na vybudování infrastruktury**, tj. silnic, chodníků, přeložek a přípojek plynu a elektřiny na ulici Hybešova.

Dotace z celkové ceny na výstavbu bytových domů a infrastruktury pokryly 44 % nákladů.

Dotace na výstavbu bytových domů bez infrastruktury pokryly 36,4 % nákladů.

d) Celkový finanční podíl na výstavbu**Podíl VBD / město Vyškov na výstavbu:**

99,95 / 0,05	bez započítání dotace, bez bytů ZU a 51% podílu na úrocích z účtu
93,2 / 6,8	bez započítání dotace a 51% podílu na úrocích z účtu
60,05 / 39,95	při započítání dotace bez infrastruktury
52,3 / 47,7	při započítání dotace včetně infrastruktury

Z důvodu, že dotace SFRB byly účelově vázány jen na výstavbu předmětných bytových domů s podmínkou založení bytového družstva k vytvoření družstevní základny za účelem sdružit finanční prostředky, nelze dotace SFRB započítat do finančního podílu města Vyškova. Město Vyškov by bez výše uvedených podmínek SFRB dotace nemohlo čerpat. Dále je v rozporu s legislativou zdanění dotací, které byly účelově využity na výstavbu infrastruktury, která byla plánována od prvopočátku, že zůstane ve vlastnictví města Vyškova.

Jak bylo uvedeno v úvodu této výzvy a jak bylo doloženo kalkulacemi finančních vnosů jednotlivých spoluvlastníků předmětných bytových domů, tak vlastnický podíl byl mezi



Vyškovským bytovým družstvem a městem Vyškov domluven jen uměle, za účelem zajištění splnění podmínek SFRB k čerpání účelově vázané dotace.

Protože ochranná lhůta již vypršela, družstevníci Vyškovského bytového družstva vyzývají město Vyškov k narovnání vlastnického podílu tak, aby odpovídal reálným finančním vkladům obou spoluvlastníků předmětných bytových domů.

V případě, že město Vyškov bude trvat na darování svého podílu včetně bytů zvláštního určení, tak **reálný vlastnický podíl** Vyškovského bytového družstva a města Vyškova činí **93,2 / 6,8**.

V případě, že město Vyškov bude darovat svůj podíl bez bytů zvláštního určení, tak **reálný vlastnický podíl** Vyškovského bytového družstva a města Vyškova činí **99,95 / 0,05**.

Vyškovské bytové družstvo je připraveno k jednání i ve věci změny Dohody podílových spoluvlastníků a podíl města Vyškova, nezahrnující byty zvláštního určení, ve výši **44 778 Kč odkoupit**. Odkoupení podílu města Vyškov Vyškovským bytovým družstvem je transparentnější než jeho darování a v žádném případě nedochází k rozporu s ustanovením § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Naopak dochází k naplnění účelu zákona o obcích právě v tom, že město vychází vstříc svým občanům.

Věřím, že na základě vzájemné dohody (stejně jako v minulosti) společně najdeme cestu, jak eliminovat nepříznivé dopady nové legislativy tak, aby došlo k naplnění dřívějších ujednání bez zbytečného zatížení družstevníků.

Za všechny družstevníky Vyškovského bytového družstva

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