

## **Převod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti č.p. 963**

Na základě rozhodnutí o účasti státního rozpočtu na financování akce 8 bj. Žamberk, p.č. 530/1 ze dne 10.10.2001 obdrželo město od Ministerstva pro místní rozvoj dotaci ve výši 6.544.000 Kč. Podmínkou čerpání bylo, že investor nepřevéde 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, kde nájemné nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných platných předpisů a dále, že investor požádá o vklad zástavního práva (zástavní smlouva byla uzavřena dne 13.03.2003). Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 20.11.2002 a nabylo právní moci dne 09.12.2002. Pozemek, na kterém je čp. 963 postaveno, je ve vlastnictví bytového družstva. Čp. 963 je v podílovém spoluvlastnictví města (51/100) a družstva (49/100), a to na základě smlouvy o sdružení prostředků pro výstavbu nemovitosti ze dne 03.10.2001.

Na základě rozhodnutí č. 141/2013 Ministra pro místní rozvoj ze dne 31.10.2013 o vyhlášení dodatků, které upravují změnu vázací doby platnosti podmínek pro nakládání s byty postavenými s dotací, k programům na podporu výstavby nájemních bytů v letech 2000 až 2013, město požádalo o zkrácení vázací doby u výše uvedené akce, a to dne 10.03.2014. MMR žádosti města vyhovělo. Nově stanovená vázací doba 10 let uplynula dnem 09.12.2012, zástavní právo k nemovitosti bylo zrušeno (výmaz proveden k 21.03.2014). MMR ČR nejen zrušilo zástavní právo, ale i zkrátilo vázací dobu, a tím lze převést spoluvlastnický podíl města na čp. 963 v k.ú. Žamberk.

Pro výstavbu bytového domu čp. 963 uzavřelo město Žamberk s Bytovým družstvem U Jatek Žamberk smlouvu o sdružení investorů, jejímž účelem bylo sdružení finančních prostředků pro realizaci společné výstavby bytového domu o celkem 8 nájemních bytech na pozemku p.č. 530/1 v k.ú. Žamberk. Touto smlouvou se smluvní strany mimo jiné dohodly, že

- město poskytne finanční prostředky ze státní investiční dotace ve výši 2.560,000 Kč a družstvo finanční prostředky ve výši 3.607.000,00 Kč (dodatkem č. 1 z 20.3.2002 sníženo na 3.507.000,00 Kč) a 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 ve výši 49 %.

Dohodou podílových spoluvlastníků bytového domu o hospodaření se společnou věcí, tj. čp. 963 v Žamberku, se město s bytovým družstvem v čl. III odst. 6 dohodlo, že ve lhůtě do 90ti dnů od 09.12.2002 (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 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. 963, 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 ½ vzhledem k celku na budově č.p. 963, do kterého se družstvo přihlásilo. Družstvem bylo objednáno zpracování tržního ocenění nemovité věci pro určení

hodnoty darované nemovité věci, která slouží jako podklad pro podání daňového přiznání (z hodnoty 868 000 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 změny právní předpisy družstvo o vrácení daně požádá.

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