

Podklady pro ČS BD Omega dne 22.9.2021 – vypořádání spoluvlastnických podílů a transformace BD

Statutární město Mladá Boleslav je spoluvlastníkem bytových domů, bytových a nebytových jednotek a souvisejících pozemků společně s bytovými družstvy Radouč, Omega, Laurinova I a II, kde v minulosti nabylo spoluvlastnické podíly na nemovitostech v rámci snahy o zajištění bytové výstavby pro občany města, kdy hlavním přínosem Města bylo u některých bytových družstev poskytnutí pozemků pro vlastní stavbu domů a pro všechny získání dotací na tuto výstavbu od státu prostřednictvím Státního Fondu Rozvoje bydlení. Zbývající financování bylo zajištěno úvěry bytových družstev splácených prostřednictvím družstevníků.

S ohledem na naplnění původního záměru výstavby bytů pro obyvatele města ve spolupráci s bytovými družstvy a k naplnění smluvních závazků Města, které hodlá Město dodržet a fakticky bezúplatně převést postavené byty do vlastnictví jednotlivých družstevníků, kteří jsou nájemci těchto bytů, se Město rozhodlo **ke sjednocení ekonomického a právního vlastnictví nemovitostí** převedením svých podílů do vlastnictví jednotlivých BD a vypořádání spoluvlastnických vztahů, týkajících se bytů postavených za vzájemné spolupráce.

Jistě víte, že v současné době je tato problematika dostatečně medializována a to zejména díky různým přístupům jednotlivých měst k vypořádání jejich spoluvlastnického podílu. A to od stanoviska, že se město musí chovat jako řádný hospodář a proto musí trvat na řádném vypořádání spoluvlastnického podílu **úplatným převodem** a to bez ohledu na dříve uzavřené závazky, které jsou zpochybňovány jako právně od počátku neplatné, zejména z důvodů nezveřejnění záměru města s těmito byty takto nakládat. Druhým extrémem je **bezúplatný převod** darování spoluvlastnického podílu družstvu případně jednotlivých družstevníkům bez ohledu na jejich daňové zatížení ve formě daně z příjmu (15% FO resp. 19% PO). U těchto převodů stát, resp. ministerstvo pro místní rozvoj, financí a vnitra, deklarovali odpuštění daně z příjmu, ke kterému ale do současné doby nedošlo a teoreticky by k němu mělo dojít po volbách do poslanecké sněmovny. V mezidobí došlo pouze ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, které ale nesouviselo přímo s převody družstevních bytů postavených za využití státní dotace ve spolupráci s městy.

Za účelem optimalizace procesu vypořádání s bytovými družstvy byla na základě žádosti města vypracována společností Deloitte Advisory s.r.o. Právní a daňová analýza možností vypořádání spoluvlastnických podílů Města na nemovitých věcech, která podrobně popisuje jednotlivé kroky vedoucí k bezúplatnému převodu jednotlivých bytů na jejich současné nájemce, kteří jsou členy jednotlivých bytových družstev bez dalšího daňového zatížení.

V rámci hledání řešení této problematiky nám bylo řečeno na ministerstvu pro místní rozvoj, že stát v době poskytování dotací na výstavbu bytů počítal s daňovými příjmy v rámci převodu takto vybudovaných bytů.

S využitím analýzy společnosti Deloitte byl vypracován stručný návrh postupu jednotlivých základních kroků vedoucích k vypořádání spoluvlastnických podílů s bytovými družstvy.

V rámci vlastního vypořádání bude následně postupováno individuálně podle konkrétních podmínek v jednotlivých družstvech a budou plněny postupné kroky vedoucí k vypořádání spoluvlastnického podílu města a nabytí vlastnictví bytů oprávněnými osobami.

Dle závěrů společnosti Deloitte lze záměr Města převést spoluvlastnický podíl města na bytových jednotkách v bytových domech považovat za postup v souladu s péčí řádného hospodáře, a to při řádném odůvodnění veřejného zájmu, resp. zájmu Města na takovém převodu. Za dodržení určitých podmínek, zejm. pokud budou jednotky na nájemce převedeny bez zbytečného odkladu po jejich převodu na Bytová družstva, bude tento záměr rovněž v souladu s pravidly veřejné podpory.

Závěrem mi dovoluji stručně shrnout kroky doporučené společností Deloitte pro vaše družstvo.

V rámci vypořádání spoluvlastnického podílu u BD Omega se jedná o tyto konkrétní kroky, které jsou plněny postupně, ale i ve vzájemné provázanosti:

BD Omega			
Krok 1 - vklad podílů města do BD			odkaz
1	Vstup města do BD	ocenění podílu jako nepeněžitý vklad (schválení ČS)	5.5.
		vložení některých podílů dalším nepeněžitým čl. vkladem (část podílů, kde není SmMB nájemcem = mimo startovací byty, kde je další čl. vklad města uhrazen) – dle stanov	5.6.
2	Změna prohlášení vlastníka	vlastnictví jednotek a vklad do KN - Interma Byty a.s.	5.20
Krok 2 - převod družstevních bytů do osobního vlastnictví			
1	Proces převodu jednotek - ČS	usnesení (veřejnou listinou) o převodu na družstevníky	5.18.
		rozhodnutí o zrušení BD a vstup do likvidace (veřejná listina)	5.19.
2	Smlouva o bezúplatném převodu z BD na družstevníky	Mezi BD (100% vlastníky) a dosavadními nájemci	5.21.
3	Založení SVJ	Interma Byty a.s.	5.21.
Krok 3 - vypořádání úvěrů a finančních závazků			
1	Varianty	a) převod na SVJ - souhlas bank a všech věřitelů = členů SVJ	5.26.
		b) převod na družstevníky, resp. vlastníky	
		c) vypořádání závazků před převodem	

Krok 4 - likvidace bytových družstev			
1	Představenstvo	Návrh na likvidaci, soud nařídí likvidaci	5.29.
2	Likvidátor	vlastní likvidace	5.29.

Realizace těchto kroků je podmíněna odpovídajícím procesním projednáním a jejich schválením jak v orgánech Města (ZM), tak v orgánech BD (členská schůze) a **bude nezbytné, aby byly jednotky po vypořádání spoluvlastnictví skutečně převedeny na jejich nájemce - fyzické osoby, a aby byla následně daná Bytová družstva zrušena a zlikvidována.** Konkrétně v případě Vašeho BD byly tyto kroky projednány a schváleny ze strany Města na zasedání ZM dne 19.4.2021 usnesením č. 3442.

V Mladé Boleslavi dne 22. září 2021

Mgr. Josef Antoš
právník města