



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

7. zasedání zastupitelstva města dne: 03.09.2020

Bod pořadu jednání: 27/1

Metoda převodu družstevních podílů

Stručný obsah: Metoda převodu družstevních podílů – záměr uzavřít „Dohodu o rozpuštění sdružení a vzájemném vypořádání“ mezi městem a jednotlivými bytovými družstvy.

MML, Odbor vnitřních věcí

Zpracoval: Mudrá Marie - pracovník odboru vnitřních věcí

Schválil:

Projednáno:

**Projednat ve
výboru ZM:**

Předkládá: Židek Petr, Mgr., MPA - radní, zastupitel, předseda výboru pro územní plánování a dopravu

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

záměr uzavřít „Dohodu o rozpuštění sdružení a vzájemném vypořádání“ mezi městem a jednotlivými bytovými družstvy za použití postupu, který bude umožňovat uhrazení zápočtem účetně evidovaných pohledávek družstev vůči městu s tím, že kupní cena bude vypořádána zápočtem vzájemných pohledávek, v rámci vypořádání závazků města a bytových družstev plynoucích ze vzájemných smluv o sdružení.

ukládá

vstoupit do jednání s družstvy a připravit výše zmíněné „Dohody o rozpuštění sdružení a vzájemném vypořádání.“

P: Karban Zbyněk, Ing. - náměstek primátora pro ekonomiku a majetkovou správu

T: 04.09.2020

Důvodová zpráva:

Tato metoda kopíruje postup, který zvolilo město Kralupy nad Vltavou.

Jelikož jsou Město a Družstva z hlediska podmínek zákona o daních z příjmů spojenými osobami, měli bychom se zabývat aplikací ustanovení zákona o daních z příjmů o obvyklých cenách, které jsou uvedeny v § 23, odst. 7 zákona o daních z příjmů. Toto ustanovení zní takto:

(7) Liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví se základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl. Nelze-li určit cenu, která by byla sjednávána mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, použije se cena určená podle právního předpisu upravujícího oceňování majetku. Ustanovení věty první a druhé se nepoužije v případě uzavření smlouvy o výprose nebo o výpůjčce a v případě, kdy sjednaná výše úroků z úvěrového finančního nástroje mezi spojenými osobami je nižší, než by byla cena sjednaná mezi nespojenými osobami, a věřitelem je daňový nerezident nebo člen obchodní korporace, který je daňovým rezidentem České republiky, nebo poplatník daně z příjmů fyzických osob.

V této souvislosti se musí vzít na zřetel skutečnost, že nelze na vztahy mezi městem a družstvem aplikovat běžnou obchodní logiku. Je potřeba si uvědomit, že cílem přidělené dotace bylo zajištění výstavby bytů. Město v tomto procesu hrálo roli garanta, že státní dotace bude na tuto výstavbu využita účelně a postavené byty se nebudou po stanovenou dobu (20 let) předmětem spekulací.

Vypořádání a převod podílů Města na Družstva je jen závěrečným krokem v tomto procesu, kterým je vlastnictví celých podílů Družstvy.

V účetnictví Družstev jsou evidovány prostředky, které Družstva investovala do budov v průběhu výstavby, ale i v dalších letech, aniž by se na těchto vnosech spolupodílelo Město. Jinými slovy, Družstva tyto prostředky poskytla nad rámec svého spoluvlastnických podílů. Je tedy logické, že by tyto prostředky měla Družstva vézt jako pohledávku vůči Městu.

Podstatné je, aby existovaly podmínky pro vznik předmětné pohledávky a ty existují, pokud je nepoměr mezi financemi vloženými do výstavby Městem a podílem, který má město zapsaný na nemovitostech v katastru nemovitostí (velmi častá situace je totiž taková, že město ze státních dotací dalo do výstavby např. 25% financí, ale v katastru má zapsaný podíl např. 33% nebo dokonce 51%, z toho plyne, že má "neoprávněně" víc procent na majetku než do projektu vložilo). Při běžných cenách výstavby bytových domů v hodnotě okolo 50 mil. Kč mohou vzniknout takto uvedené pohledávky ve výši 10 mil. Kč a více.

V takovém případě poté mohou po zaúčtování Město a Družstva evidovat ve svém účetnictví pohledávky Družstev vůči Městu, vzniklou z titulu rozdílného poměru ve financování stavby mezi Městem a Bytovými Družstvy. Většinu financí na výstavbu totiž poskytla Družstva, Město poskytlo menšinu (ve výši dotace obdržené od státu). Město přesto získalo většinový podíl z důvodu získání kontroly nad nakládáním s Městem přijatou dotací.

Vklad Města byl ve většině případů pouze poskytnutí dotace, kterou Stát poskytnul jeho prostřednictvím na výstavbu.

Město by mělo postupovat obdobně jako město Kralupy nad Vltavou, a to v následujících krocích:

1. snížení/oprava pořizovací ceny spoluvlastnických podílů na budovách o prostředky, které dosud Městem nebyly poskytnuty

2. zvýšení pořizovací ceny spoluvlastnických podílů na budovách o závazek vůči Družstvům o prostředky, které dosud Městem nebyly poskytnuty
3. výnos z prodeje spoluvlastnických podílů na budovách – pohledávka vůči Družstvům
4. vzájemný zápočet pohledávek a závazků vůči Družstvům.
5. vyřazení spoluvlastnických podílů na budovách z účetnictví Města.

Detailní postup provedení účetních zápisů uvedeného postupu by měl být projednán s ekonomickým odborem Města.

Tento postup při prodeji spoluvlastnických podílů na budovách takřka vylučuje daňovou zátěž jedné nebo druhé strany, podíly na nemovitostech jsou Městem prodány za ceny, které jsou daleko vzdáleny od 1,-Kč nebo bezúplatného převodu, navíc ani jedna strana nemusí té druhé nic platit.

Zdůvodnění výše kupní ceny předmětných spoluvlastnických podílů na bytových domech, která je nižší než cena obvyklá (dle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích) – prodej předmětných spoluvlastnických podílů města na bytových domech není běžnou obchodní transakcí, jedná se o dokončení dlouhodobě realizovaného záměru státu na zajištění bytové potřeby občanů obcí prostřednictvím bytových družstev. S ohledem na podmínky stanovené ve smlouvách o poskytnutí dotace na výstavbu předmětných bytových domů se město, nehledě na menšinovou výši jeho finanční účasti (formou vložení státní dotace) na výstavbě bytových domů, stalo většinovým spoluvlastníkem bytových domů – důvodem bylo získání rozhodujícího vlivu a pravomocí, za účelem výkonu účinné kontrolní role nad nakládáním s s městem přijatou dotací (při porušení pravidel dotační smlouvy by město muselo dotaci nebo její část vrátit a uhradit i finanční sankci). Cílem bylo zajištění bytových potřeb občanů města a členů družstev za pomoci přidělené státní dotace. Město hrálo roli garanta, že státní dotace bude účelně využita, a že postavené družstevní byty nebudou po stanovenou dobu 20 let od kolaudace bytových domů předmětem spekulací. Proto státní dotace nebyla přidělována bytovým družstvům, ale obcím, které měly mít možnost zásadního vlivu na nakládání s byty po stanovenou dobu. Předmětné vypořádání spoluvlastnických podílů na bytových domech je posledním krokem k dosažení cílového stavu, kterým je plné vlastnictví bytových domů bytovými družstvy.

Přílohy: *materiál neobsahuje žádné přílohy.*