

Program podpory uspokojování potřeb vlastního bydlení

1. Účel poskytnutí dotace

Dotace se poskytuje za účelem úhrady závazku člena bytového družstva z titulu povinnosti podílet se dalším členským vkladem na odkoupení spoluvlastnického podílu statutárního města Liberec (dále jen „SML“) na bytových domech, kde druhým a jediným spoluvlastníkem je bytové družstvo (dále jen „BD“), jehož je příjemce dotace členem s právem užívání bytové jednotky v příslušném bytovém domě (dále jen „Člen BD“).

2. Odůvodnění poskytnutí dotace

SML je spoluvlastníkem bytových domů, kde druhým spoluvlastníkem jsou BD. Právo užívání všech bytových jednotek v těchto domech náleží členům BD v souladu se zákonem o obchodních korporacích a stanovami BD. Členové BD nabyli právo užívání k příslušné bytové jednotce úhradou dalšího členského vkladu a podílem na splátkách úvěru BD, čímž se vlastními peněžními prostředky podíleli na nabytí spoluvlastnických podílů BD na bytových domech.

Práva členů BD dána zákonem o obchodních korporacích podstatným způsobem omezují spoluvlastnická práva SML. To nemá žádné právo podílet se na určování nájemců bytů, neboť právo nájmu náleží členům BD, a to i členům BD, kteří nabyli toto právo koupí členského podílu v BD od předchozího člena BD. Právo nájmu převodem družstevního podílu totiž nezaniká a přechází na nového nabyvatele podílu. SML tak může uplatnit spoluvlastnické právo při určení nájemce bytu jen ve výjimečném případě zániku členství v BD bez právního nástupce.

SML nemá ani ekonomický prospěch z inkasovaného nájemného připadajícího na spoluvlastnický podíl SML. Ze stávajícího nákladového nájemného, které odpovídá nákladům na opravy, údržbu a správu celého domu by totiž BD musela část připadající na spoluvlastnický podíl odvést ve prospěch SML, avšak to by stejnou částkou muselo plnit svoji povinnost podílet se na opravách, údržbě a správě domů. SML by sice mohlo požadovat nájemné vyšší, než by byly tyto náklady, ale to by bylo podmíněno souhlasem BD. Takový souhlas však není možné očekávat a v případě přehlasování BD jako minoritního spoluvlastníka by se naopak mohlo BD domáhat ochrany svých zájmů u soudu.

Za těchto podmínek je zájmem SML převést své spoluvlastnické podíly na bytových domech do plného vlastnictví BD a umožnit BD a jejich členům plnohodnotnou správu bytových domů a zajistit jistotu jejich bydlení. SML tím ve své samostatné působnosti zlepší podmínky pro uspokojování potřeb bydlení 2 až 3 tisíc současných uživatelů bytů (§ 35 odst. 2 zákona o obcích).

SML se proto rozhodlo v případě BD, s nimiž spoluvlastní bytové domy, převést na BD své spoluvlastnické podíly a současně poskytnout členům BD dotaci na úhradu dalšího členského vkladu určeného BD k nabytí spoluvlastnických podílů.

Analogický postup byl v České republice uplatněn při transformaci bytových družstev v 90. letech na základě zákona č. 42/1992 Sb., zákona č. 72/1994 Sb. a zákona č. 311/2013 Sb. Podle těchto předpisů přešel do vlastnictví bytových družstev majetek vybudovaný s podporou státních prostředků a v případě následného převodu bytových jednotek do vlastnictví členů družstev, měli a mají tito členové právo jednotku nabýt bezúplatně, aniž by museli státní podporu vyrovnat.

V 90. letech SML také privatizovalo bytový fond formou převodu bytových domů do vlastnictví nájemníků nebo bytových družstev, která tito nájemníci založili. Prodejní ceny bytů, resp. bytových domů byly podstatně nižší, než ceny obvyklé. Tento cenový rozdíl tak byl opět jednou z forem uspokojování bytových potřeb v souladu s možnostmi tehdejších uživatelů bytů.

3. Předpokládaný objem poskytnutých prostředků

Výše prostředků vyčleněných v rozpočtu SML se stanoví při vyhlášení programu ve výši odpovídající kupní ceně Spoluvlastnických podílů snížené o spoluúcast příjemců dotace.

4. Maximální výše dotace

Maximální výše dotace se stanoví ve výši Závazku člena BD.

5. Okruh způsobilých žadatelů

Žadatelem o dotaci může být fyzická osoba, které vznikl závazek z titulu povinnosti podílet se dalším členským vkladem na odkoupení spoluvlastnického podílu SML na bytových domech, kde druhým a jediným spoluvlastníkem je BD, jehož je žadatel členem s právem užívání bytové jednotky v příslušném bytovém domě.

6. Lhůta pro podání žádosti

Lhůta pro podání žádosti činí 30 dnů od vyhlášení programu.

7. Kritéria pro hodnocení žádosti

Minimální výše dotace se stanovuje buď (i) jako rozdíl mezi hodnotou Závazku člena BD a částkou ve výši vkladu SML na pořízení spoluvlastnického podílu připadajícího na jeden byt (dále jen „Vklad SML“), nebo (ii) jako rozdíl mezi hodnotou Závazku člena BD a hodnotou vypočtenou podle vzorce $\text{výměra bytu v m}^2 \times \text{počet bytů v BD} \times \text{Vklad SML} / \text{celková výměra bytů v BD v m}^2$. Bude-li rozdíl záporný, nárok na minimální dotaci nevznikne. Varianta (i) nebo (ii) bude zvolena při vyhlášení programu v závislosti na způsobu stanovení výše závazku bytovým družstvem, tj. buď (i) budou Závazky členů BD stanoveny ve stejné výši, nebo (ii) Závazky členů BD budou vypočteny v poměru výměr bytů.

Maximální výše dotace náleží členům BD, kteří po dobu alespoň pěti let užívali byt k uspokojování vlastní bytové potřeby nebo bytové potřeby rodinných příslušníků. Do doby užívání bytu k uspokojování vlastní bytové potřeby se počítá i doba, po kterou užíval stejný byt jiný i bývalý člen družstva k uspokojování svých bytových potřeb nebo bytových potřeb svých rodinných příslušníků. Do doby užívání bytu k uspokojování vlastní bytové potřeby se počítá i doba, po kterou se člen BD ve smlouvě o poskytnutí dotace zaváže, že bude byt užívat k uspokojování vlastní bytové potřeby nebo bytové potřeby rodinných příslušníků.

Rodinným příslušníkem se rozumí žadatel, manžel nebo registrovaný partner a jejich příbuzní v řadě přímé ve smyslu § 772 odst. 1 Občanského zákoníku.

Členům BD, kteří nesplní výše uvedenou podmínku pětiletého užívání bytu k uspokojování bytových potřeb, náleží dotace ve výši minimální výše dotace zvýšené o poměrnou část buď (i) z částky Vklad SML, nebo (ii) z hodnoty vypočtené podle vzorce: $\text{výměra bytu v m}^2 \times \text{počet bytů v BD} \times \text{Vklad SML} / \text{celková výměra bytů v BD v m}^2$, a to v poměru počtu dnů, po kterou byla podmínka splněna, k počtu 1.825 dnů (5 x 365 dnů).

Výše dotace se zaokrouhluje na celé Kč.

8. Lhůta pro rozhodnutí o žádosti

Lhůta k rozhodnutí o žádosti činí 90 dnů od vyhlášení programu.

9. Podmínky pro poskytnutí dotace

Zastupitelstvo města schválí vyhlášení programu současně se schválením prodeje Spoluvlastnických podílů. Pro každé BD se vyhlásí program samostatně.

Žadatelé předloží žádost formou vyplnění jednotného formuláře. Přílohou žádosti bude potvrzení BD o výši Závazku člena BD a o užívání bytu k uspokojování vlastních bytových potřeb člena BD, manžela, registrovaného partnera, jejich příbuzných v řadě přímé nebo bývalého či současného člena BD, který užíval stejný byt k uspokojování svých vlastních bytových potřeb. Potvrzení BD bude obsahovat časové údaje o splnění této podmínky a dále ručitelský závazek BD za splnění závazku člena BD z titulu sankce za porušení rozpočtové kázně člena BD z důvodu nepravdivých údajů v potvrzení BD.

Schválenou dotaci převede SML na bankovní účet BD jako úhradu Závazku člena BD, a to jeden den před uplynutím lhůty splatnosti kupní ceny sjednané v kupní smlouvě na převod spoluvlastnického podílu SML na bytových domech.

Zpracoval dne 25. 1. 2021 Michal Hron

Program podpory uspokojování potřeb vlastního bydlení Odůvodnění a příklady

Účelem vypsání dotačního programu je usnadnit úhradu závazku člena bytového družstva z titulu povinnosti podílet se dalším členským vkladem na odkoupení spoluvlastnického podílu statutárního města Liberec (dále jen „SML“) na bytových domech, kde druhým a jediným spoluvlastníkem je bytové družstvo (dále jen „BD“), jehož je příjemce dotace členem s právem užívání bytové jednotky v příslušném bytovém domě (dále jen „člen BD“).

Důvodem vypsání programu je naplnit zájem SML nehranice nadále spoluvlastnické podíly na bytových domech, kde druhým a jediným spoluvlastníkem je bytové družstvo. SML se totiž nemá možnost nijak podílet na určování nájemníků (uživatelů) bytů ani na určování výše nájemného, z kterého by mělo významný či vůbec nějaký ekonomický prospěch. SML vyjadřuje dotačním programem podporu členům BD, kteří se významně (cca 70 %) podíleli na výstavbě bytových domů, aby uspokojili své vlastní bytové potřeby v období, kdy nová bytová výstavba stagnovala a bytový fond nepokrýval potřeby bydlení občanů.

Zákon č. 250/2000 Sb. umožňuje vypsání dotačních programů na předem určený účel. V daném případě je tímto účelem finanční podpora členů BD k umožnění koupě spoluvlastnických podílů BD za cenu obvyklou. Např. při 50.000 Kč/m², průměrné velikosti bytu 58 m² a 30% spoluvlastnickém podílu SML by činila obvyklá cena připadající na jeden byt 871.350 Kč.

Předpokládejme například, že BD se 133 byty o celkové výměře 6.253 m² uzavře kupní smlouvu na odkup 30% podílu po předchozím odsouhlasení členským shromážděním za cenu 50.000 Kč/m² za 93.795.000 Kč. Tato částka odpovídá přibližně ceně obvyklé. Vklad SML na pořízení jednoho bytu přitom činil 320.000 Kč.

Aby BD kupní cenu uhradilo, rozhodne členské shromáždění o povinnosti každého člena uhradit další členský vklad, čímž vznikne členu BD závazek tento vklad BD uhradit. A právě k úhradě tohoto závazku poskytne SML dotaci. Dotační program počítá s dvěma variantami stanovení výše závazku člena BD: (i) pro každý byt stejně, tj. v daném příkladu 705.226 Kč/byt, nebo (ii) v poměru plošných výměr bytů, tj. v daném případě 15.000 Kč/m².

Podle způsobu stanovení závazku člena BD se potom určí způsob výpočtu výše dotace a její maximální a minimální výše. Způsob stanovení výše závazku je přitom v plné kompetenci BD.

Maximální výše dotace bude rovna závazku člena BD. V uvedeném příkladu tak bude dotace činit buď (i) 705.226 Kč (93.795.000 Kč / 133), nebo (ii) 15.000 Kč/m² (93.795.000 Kč / 6.253 m²) krát výměra bytu v m² (např. při ploše bytu 70 m² 1.050.000 Kč).

Minimální výše dotace, na niž bude mít nárok každý člen BD, se stanoví jako rozdíl mezi závazkem člena BD a buď (i) výše vkladu SML na 1 byt (v příkladu výše 705.226 Kč - 320.000 Kč = 382.226 Kč), nebo (ii) poměrné části z vkladu SML na 1 byt na 1 m² (v příkladu výše 1.050.000 Kč - 70 m² x 133 x 320.000 Kč / 6.253 m² = 573.227 Kč).

Na maximální výši dotace bude mít nárok každý člen BD, jenž prokáže (potvrzením z BD), že byt skutečně užíval ke svému vlastnímu bydlení alespoň 1.825 dnů (pět let). Do této lhůty se započítá i

užívání bytu rodinným příslušníkem v řadě přímé nebo jiným i bývalým členem BD. Do této lhůty se započítá i závazek člena BD splnit tuto lhůtu po poskytnutí dotace.

Kdo byt po celou dobu užíval pouze k pronajímání jiným osobám, nikoliv k vlastnímu bydlení, tak dostane dotaci pouze v minimální výši a zbývající část bude muset BD doplatit ze svého (v příkladu výše by doplatek činil buď 320.000 Kč, nebo 476.773 Kč).

Kdo užíval byt k vlastnímu bydlení jen po část pětileté lhůty, např. 760 dnů (2 roky a jeden měsíc), a zbývající dobu byl byt pronajímán jiným osobám, tomu se minimální dotace zvýší o poměrnou část z rozdílu mezi maximální a minimální výší. V uvedeném příkladu činí rozdíl mezi maximální a minimální výší dotace činí buď (i) 320.000 Kč, nebo (ii) 476.773 Kč a poměrná část v poměru 760 / 1825 z těchto hodnot činí buď (i) 133.260 Kč, nebo (ii) 198.547 Kč. Výsledná výše dotace potom činí buď (i) 515.486 Kč, nebo (ii) 771.774 Kč.

Pětiletá podmínka užívání bytu pro vlastní bydlení by mohla být v mnoha případech nespravedlivá. Například když někdo poskytne byt dětem nebo rodičům. Nebo když by někdo odkoupil členský podíl tři roky před poskytnutím dotace (nový člen družstva). Proto se započítává do doby užívání pro vlastní potřebu i užívání bytu příbuznými v řadě přímé a také užívání tohoto bytu k vlastnímu bydlení přímými i nepřímými právními předchůdci současného člena BD.

V případě, že ani pak nesplní člen BD 5letou podmínku, potom bude mít možnost zavázat se, že podmínku splní do budoucna. Například někdo koupí členský podíl tři roky před poskytnutím dotace od někoho, kdo byt po celou dobu od samého jeho postavení pronajímal. Potom se příjemce ve smlouvě o poskytnutí dotace zaváže, že další dva roky bude podmínku plnit. Těchto případů nebude tolik, aby se nedalo plnění tohoto závazku kontrolovat

Předpokládá se, že se v ZM vyhlášení programu schválí současně se schválením prodeje spoluvlastnických podílů. V kupní smlouvě mezi SML a BD bude přitom ujednána dostatečně dlouhá doba splatnosti kupní ceny, a tudíž i k příjmu a vyhodnocení žádostí a ke schválení dotací členům BD. Současně se ve smlouvě stanoví, že vklad do katastru nemovitostí se provede až po splacení kupní ceny.

SML použije dotaci nikoliv na účet příjemce dotace - člena BD, nýbrž na účet BD, a to jeden den před splatností kupní ceny. Tím se sníží riziko neoprávněného použití dotace.

Údaje o užívání bytu pro vlastní bytovou potřebu potvrdí BD, neboť vydává souhlasy s užíváním bytu jinými osobami než členem BD. Vydá-li BD nesprávné potvrzení, nebo z jakéhokoli důvodu BD neuhradí kupní cenu, bude se jednat na straně člena BD o porušení podmínek dotace s povinností dotaci vrátit, resp. o porušení rozpočtové kázně s povinností města vyměřit sankci za porušení rozpočtové kázně. Proto se navrhuje, aby BD ručitelským prohlášením vrácení dotace, resp. úhradu sankce garantovalo.

Předpokládá se, že SML zřídí samostatný peněžní fond, kde na výdajové straně budou poskytnuté dotace a na příjmové straně budou příjmy z prodeje Spoluvlastnických podílů.