

# Bytová výstavba se státní dotací z pohledu bytového družstva

Letos v srpnu jsme se pod titulkem Bytová výstavba se státní dotací z minula dnes mnoha městům a obcím způsobuje vrásky na čele zabývali současnými dopady státních dotací na výstavbu bytů a bytových domů, které byly obcím před dvěma desítkami let poskytovány. Protože mnohé obce tehdy ani se započtením státní dotace neměly dostatek peněz na vybudování bytového domu, často proto s bytovými družstvy uzavíraly smlouvy o sdružení.

**N**yní, po dvaceti letech, však v řadě obcí leckde zůstává nevyjasněno, za jakých podmínek by radnice měly na bytová družstva převádět svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech.

## ODEZVA Z LIBERCE

Na článek zareagoval předseda představenstva SBD A+G Stadion Liberec, který napsal:

K této reakci mě přiměla věta zastupitele města Liberec Michala Hrona v tomto magazínu (MO č. 8/2020, str. 11), cituji: „Stát měl na začátku celého procesu stanovit podmínky tak, že po 20 letech by družstva při převodu městských podílů na ně zaplatila částky rovnající se přijatým dotacím, neboť za tu dobu by měla dostatek času si na to naspořit.“

Je potřeba začít historickými souvislostmi – družstva zpočátku nemohla získat dotaci na výstavbu například (to šlo až od roku 2006), navíc podíl a rozhodovací většina města tenkrát neměla být zajištěna podílem na majetku, ale pouze věcným břemenem. Proč to nakonec dopadlo tak, že města získala většinový podíl až 51 procent na veškerém majetku, se dnes už můžeme pouze dohadovat.

Podle nás bylo cílem dotace podpořit vznik dostupného bydlení pro občany města a nesouhlasíme s tím, že by se dotace teď měla městu nějakým způsobem vracet. Přece jiní lidé také nebudou státu vracet tzv. kotlíkovou dotaci nebo dotaci na zateplení domů. V žádném případě nelze očekávat, že se družstevníci smíří se zaplacením části dotace a uznají to za spravedlivé.

Proklamace o tom, co stát tehdy měl udělat – a měli k tomu příležitost i vážení zastupitelé města Liberec celých 17 let, je, slušně řečeno, k ničemu a neřeší problém. Jen rozdmýchává emoce a podkopává důvěru občanů ve férové jednání vedení města. Je nemorální teď, „v cíli“, zpochybňovat 20 let staré závazky a hodnotit je pohledem dnešní doby. Komu mají občané, ale i jiní smluvní partneři, věřit, když ne státní správě?

## OD POČÁTKU BYL SMYSL SMLUV OBĚMA STRANÁM JASNÝ

Za celou tuto dobu nikdo smlouvy nezpochybnil. Domnívám se, že město zneužívá svoje postavení a ze smluv si vybírá, co se

mu hodí. Pokud jsou smlouvy absolutně neplatné, jak tvrdí advokátní kancelář Máchal, Bobek a partneři (viz rovněž MO č. 8/2020, str. 12), tak na základě čeho město získalo podíl na majetku a chce nám ho teď prodat?

Advokátní kancelář plní pravděpodobně zadání města a za 1.3 mil Kč z rozpočtu města (tedy i z našich daní) jsme se dozvěděli, že je zde problém a že smlouvy jsou absolutně neplatné.

Bohužel, doposud, ze strany AK, nepadlo ani slovo o řešení, možnosti narovnání smluv nebo uzavření nových smluv tak, jako se stalo v mnoha jiných městech, kde už se dokázali s těmito problémy vypořádat a podíl města převedli.

Jistě, smlouvy z dnešního pohledu nebyly vždy perfektní, ale všichni tehdy věděli, jaký je jejich smysl a záměr – a družstevníci tedy celou dobu žili v očekávání, že jim byty budou po 20 letech bez problémů převedeny. Vzniklo už celkem šest právních posudků, z nichž většina uvádí i důvody, na jejichž základě by mohly být podíly převedeny. Jeden z nich dokonce mluví o tom, že město může ve finále případně soudní spory s družstvy prohrát a platit nemalé náhrady škod. Zdá se, že i naši zastupitelé si uvědomují vážnost situace nejen pro nás, ale i pro město a podpořili by dohodu před mnohaletými soudy. Město se totiž celých 20 let chovalo, jako by smlouvy platily, a dokonce některé dodatkovalo. Naše smlouvy mají všechny podstatné náležitosti, včetně vyznačení toho, že je zastupitelstvo projednalo. Je pak s podivem že se s dalšími libereckými bytovými

*Ledy se pohnuly až na posledním zasedání libereckého zastupitelstva 3. září 2020. Bylo nám představeno řešení radnice, kdy bychom měli platit 550 Kč za m<sup>2</sup>, ale s vázací podmínkou na 5 let, kdy byt nebude možné prodat ani pronajmát.*

mi družstvy, tyto údajně neplatné smlouvy uzavíraly v průběhu dalších let, což vzbuzuje otázky o kvalitě práce na magistrátu a o tom, kolik podobných smluv z té doby by se také dalo označit za neplatné. Máme informace, že prakticky stejný problém je i v jiných městech, tedy spíš tehdejší zastupitelé nepovažovali smlouvu o sdružení za majetkový převod.

Tím se dostávám k tomu, že se nám ozývá mnoho dalších družstev s podobným problémem, jaký máme my. Existují i případy měst, která mají vůli dodržet smlouvy, ale družstva se obávají daňového zatížení, které může při takovém převodu nastat.

Disponujeme několika stanovisky daňových poradců i finančního úřadu k této problematice, ale informace nejsou jednoznačné. Vypadá to tak, že každý si to vykládá trochu jinak a forma, kterou bude majetek nakonec převeden, je důležitá. Připomenu, že celkem je v naší republice přes 200 bytových družstev s touto dotací, tedy problém se pravděpodobně týká několika desítek tisíc lidí. Založili jsme veřejnou facebook skupinu Spravedlnost pro bytová družstva, která má sloužit k výměně informací a zkušeností.

Stále věříme ve zdravý rozum a v to, že nám budou naše byty převedeny podle původních podmínek. V našich domech žije mnoho lidí v důchodovém věku, kteří nebudou schopni zaplatit částku požadovanou městem, a obávám se, že je tím město postaví do neřešitelné situace. Naši členové nechápou, proč by měli platit navíc jakékoliv peníze, když se celou dobu chovali podle podmínek dotace.

## BLÝSKÁ SE NA LEPŠÍ ČASY?

Ledy se pohnuly až na posledním zasedání libereckého zastupitelstva 3. září 2020. Bylo nám představeno řešení radnice, kdy bychom měli platit 550 Kč za m<sup>2</sup>, ale s vázací podmínkou na 5 let, kdy byt nebude možné prodat ani pronajmát. Hlavně však město přišlo – s podporou krajského úřadu a hejtmána Martina Půty – s iniciativou na legislativní změnu čtyř zákonů.

Je to první opravdu vstřícný krok, který by byl řešením i pro další města pro celé republice. Souběžně bylo odsouhlaseno hledání dalších variant řešení a ustanovení velké pracovní skupiny, kde bychom měli být konečně zastoupeni i my družstevníci. Ani dále však nesejdeme s rukama v klíně, kontaktovali jsme ministerstva pro místní rozvoj a financí i premiéra Andreje Babiše. Máme pozitivní odpověď od ministryně Kláry Dostálové s tím, že se plánuje schůzka i se zástupci dalších měst. Věřím, že se konečně snad přiblížíme k řešení. ■

## JOSEF FIGER,

předseda představenstva SBD A+G Stadion, Jeronýmova 576, Liberec 7