



**Mgr. Jana Hanzlíková**  
náměstkyně pro řízení sekce bydlení a sociálního začleňování

Praha 27. října 2020

Č. j.: 55 110/2020-84

Vážený pane předsedo,

dovolte, abych z pověření ministryně pro místní rozvoj Ing. Kláry Dostálové reagovala na Váš dopis ze dne 5. listopadu 2020, ve kterém žádáte o schůzku ve věci převodu, na jejichž výstavbu byla obcím České republiky v letech 1996 až 2002 poskytnuta dotace z kapitoly Ministerstva pro místní rozvoj (dále MMR) a z rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení (dále SFRB).

Mohu Vás ubezpečit, že problém, který popisujete ve Vašem dopise, je MMR již delší dobu znám a v současnosti je řešen také v souvislosti se zákonodárnou iniciativou Libereckého kraje (návrh zákona, který vedle zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic noveluje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Návrh řešení, který připravuje MMR, vychází z poznatků, že program, následně i nařízení vlády pro SFRB, stanovil několik zásadních podmínek, které žadatel o dotaci byl povinen splnit. Vedle toho, že obec musela vlastnit pozemek, případně k němu měla vypořádaný majetkový vztah, bylo umožněno, aby budoucí nájemci založili s městem, na základě Smlouvy o sdružení, družstvo. Další vyžadovaná podmínka byla, že v katastru nemovitostí bude podíl města vždy činit nejméně 51 % z hodnoty majetku. V neposlední řadě pak nesměly být tyto byty obcí převedeny na jiného vlastníka dříve než po uplynutí 20 let. Později byla tato lhůta zkrácena na dobu 10 let. Po uplynutí této lhůty je vždy odstraněna zástava ve prospěch MMR, příp. SFRB (došlo k tzv. vyvázání) a s byty mohly obce volně disponovat. Na základě Smlouvy o sdružení (kde forma vypořádání s nájemci mohla být různá) v řadě případů vložili členové družstva (budoucí nájemci) poměrně značný objem finančních prostředků, přičemž částka bývala v některých případech vyšší, nežli jejich podíl, tedy 49 % hodnoty majetku. Platí také, že v době podání žádosti o dotaci předmětný program nevyžadoval, aby Smlouva o sdružení byla projednána zastupitelstvem obce, ale postačoval dvoustranný akt mezi vrcholným představitelem obce a zástupci skupiny budoucích nájemců. Žádosti o dotaci ze strany jednotlivých měst tehdy splňovaly veškeré náležitosti a ani po dobu vázací lhůty nebyla většinou známa žádná pochybení ze strany příjemce dotace.



Jak uvádíte, v řadě případů již uplynula vázací lhůta, případně uplyne v příštím nebo přespříštím roce. Současní uživatelé bytů (družstevníci) pak žádají města o převod bytů, většinou bezúplatně, tak jak bylo uvedeno ve Smlouvách o sdružení.

Některá města s tímto postupem nesouhlasí a oponují tím, že původní smlouvy mají právní vadu, a to v tom, že nebyly projednány zastupitelstvy, ale jednalo se pouze o již zmiňovaný dvoustranný akt mezi vrcholným představitelem města a zástupci družstva. Zároveň svůj postoj odůvodňují povinnostmi, které jím vyplývají ze zákona o rozpočtových pravidlech, zákona o finanční kontrole a ze zákona o obcích. Na tomto základě města argumentují tím, že podíl města může být odkoupen pouze za cenu v místě obvyklou nebo musí dojít k zákonodárné iniciativě.

MMR návrh Libereckého kraje obdrželo již před více jak měsícem a požádalo o stanovisko Ministerstvo vnitra ČR a Ministerstvo financí ČR, tedy resortů, jejichž kompetence jsou návrhem také dotčeny.

Stanovisko Ministerstva vnitra ČR k návrhu zákona bylo negativní s tím, že pod aktuální platné a účinné znění zákona o obcích a zákona o hlavním městě Praze lze zahrnout rovněž případy, kdy obce nakládají s majetkem nabytým s využitím státní dotace na krytí části nákladů spojených s výstavbou nájemních bytů i za cenu nižší než obvyklou, bude-li majetková dispozice vést k uspokojování bytových potřeb nabyvatele tohoto majetku, tj. závazek města či obce k budoucímu bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech nebo k převodu za symbolickou cenu, čímž upřednostní zájem svých obyvatel, nájemců a členů bytových družstev. Z tohoto důvodu tedy není ani nutné výslovné zakotvení nového ustanovení ve zvláštním právním předpisu.

Stanovisko Ministerstva financí ČR k návrhu zákona v oblasti daní je negativní a zastává názor, že navrhované úprava nepatří do zákona č. 211/2000 Sb.

MMR zaujalo pozici, kdy v souladu s ostatními resorty nepodporuje zákonodárnou iniciativu Libereckého kraje a zúčastněným stranám (hejtman Libereckého kraje, zástupci obcí a bytových družstev) sdělilo, že bude iniciovat vznik společného veřejného stanoviska dotčených resortů, ve kterém bude sdělen společný právní názor, tedy že převedení bytů na nájemce za sníženou cenu nebo bezúplatně není porušením povinnosti řádného hospodáře stanovené v zákoně o obcích a v zákoně o hl. m. Praze, pokud je snížená kupní cena nebo bezúplatný převod odůvodněn tím, že se nájemce (nebo jeho právní předchůdce) finančně podílel na výstavbě bytu.

Vážený pane předsedo, v současné době dokončujeme společné vyjádření všech tří resortů, které bude po finálním odsouhlasení uveřejněno na internetových stránkách zúčastněných resortů, a formou tohoto výkladu se podaří překlenout obavy obcí z toho, že by se svým majetkem nenakládaly jako řádný hospodář.



Zároveň bych Vás chtěla ubezpečit, že v takovém případě se nebude jednat o veřejnou podporu (ve vztahu k družstvu), pokud v krátké časové lhůtě dojde k jeho transformaci na společenství vlastníků (tento výklad odsouhlasila Evropská komise již v souvislosti s privatizací bytového fondu v roce 2005).

Na Vaši nabídku na vzájemnou schůzku k tomuto problému samozřejmě reaguji kladně a prosím Váš sekretariát, aby případně kontaktoval mojí asistentku Lucii Houbovou (lucie.houbova@mnr.cz) s tím, že nalezneme vhodný termín k jejímu uskutečnění formou videokonference.

S pozdravem

Vážený pan  
Mgr. František Lukl, MPA  
předseda  
Svaz měst a obcí ČR  
5. května 1640/65  
140 00 Praha 4

