

0749/2010

Důvodová zpráva

Dne 5. května 2010 bylo Zastupitelstvem Městské části Praha 8 přijato usnesení č. Usn ZMC 037/2010, kterým byl schválen koncesní projekt výstavby „Centra Palmovka“. V souvislosti s plánovanou výstavbou uvedeného centra Městské části Praha 8 a následným provozem by bylo vhodné, aby byla založena obchodní společnost, resp. akciová společnost, která bude 100 % vlastněna Městskou částí Praha 8.

Důvody, které svědčí pro vznik akciové společnosti jsou blíže popsány v příloze této „Důvodové zprávy“, která pojednává o „Posouzení výhodnosti vytvoření účelové organizace v souvislosti s realizací multifunkčního objektu „Centrum Palmovka““.

Prvotní financování provozu akciové společnosti by mělo jít formou návratné úročené půjčky této akciové společnosti od Městské části Praha 8, kterou by mělo schválit Zastupitelstvo Městské části Praha 8.

Jak vyplývá z výše uvedeného posouzení, předmětem podnikání akciové společnosti by měla být zejména výstavba a provoz „Centra Palmovka“.

Na založení akciové společnosti bude zapotřebí vložit základní kapitál ve výši alespoň 2 mil Kč, ve smyslu příslušných ust. zák. č. 513/1991 Sb., (Obchodního zákoník), ve znění pozdějších předpisů, který po absolvování nezbytného zakládacího procesu bude uvolněn zpět nově založené akciové společnosti.

Pokud jde o orgány akciové společnosti, tak ve smyslu příslušných ustanovení zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, rada městské části plní funkci valné hromady akciové společnosti. Dále bude zapotřebí zvolit představenstvo a dozorčí radu akciové společnosti. Členy představenstva a členy dozorčí rady bude volit valná hromada.

Pokud Zastupitelstvo Městské části Praha 8 schválí tento záměr mělo by dojít k přípravě zakladatelské listiny, která musí zejména obsahovat název společnosti, sídlo a předmět činnosti, navrhovaný základní kapitál, počet akcií, jejich jmenovitou hodnotu, podobu v níž budou vydány a další náležitosti, které stanoví cit. Obchodní zákoník.

Jednotlivé kroky související se založením akciové společnosti budou předloženy finančnímu výboru Zastupitelstva Městské části Praha 8. Následně bude Zastupitelstvu Městské části Praha 8 předložen výsledný materiál, kterým bude Zastupitelstvo Městské části Praha 8 moci rozhodnout definitivně o založení akciové společnosti „Centrum Palmovka“.



Posouzení výhodnosti vytvoření účelové organizace v souvislosti s realizací multifunkčního objektu „Centrum Palmovka“

Účelovou organizací se pro účely tohoto dokumentu rozumí obchodní (akciová) společnost, založená Městskou částí Praha 8 za účelem věcného i formálního oddělení administrace částečně komerčního objektu Centrum Palmovka od běžné agendy spojené s činností Úřadu Městské části Praha 8.

Taková účelová společnost (někdy také nazývaná SPV – *Special Purpose Vehicle*) je v obchodním světě častým přístupem k řízení a správě projektově orientovaných investic. V současné době je v ČR užívána i mnohými veřejnoprávními subjekty místní samosprávy, zejména pro oddělenou správu majetku, či samostatné činnosti přesahující běžný rámec práce veřejného sektoru.

1 Scénář realizace bez účelové organizace

V tomto případě se jedná o klasický případ pořizování a následného provozování dlouhodobého majetku. Centrum Palmovka bude budováno a následně zkolaudováno přímo do majetku Hlavního města Prahy, svěřeného do správy Městské části Praha 8.

Městská část Praha 8 bude tento majetek využívat jak ke své činnosti (sídlo úřadu), tak částečně pro komerční účely. V rámci komerční činnosti bude Městská část Praha 8 poskytovat jednotlivým třetím subjektům pronájem komerčních ploch na svůj účet.

Řízení správy budovy a administraci nájemních vztahů bude provádět vysoutěžený soukromý partner. Soukromý partner bude také předkládat návrhy týkající se údržby, úklidu a ostrahy objektu apod. Veškerá interakce s vybraným partnerem v tomto scénáři bude řešena přímo na úrovni Městské části Praha 8. Úřad Městské části Praha 8 . Bude tak přímo řešit zejména uzavírání nájemních smluv, výběr a vysoutěžení dodavatelů služeb pro celý objekt.

Úřad Městské části Praha 8 tak bude smluvní stranou velkého počtu partikulárních smluv týkajících se dodávek služeb a pronájmu prostor. Z velké části se bude jednat o pronájem komerčních prostor a zajištění služeb s nimi související, což nemá s činností samotného Úřadu Městské části Praha 8, potažmo ani s činností Městské části Praha 8 jako takové spojitost.

V tomto scénáři se Městská část Praha 8 de facto stává podnikatelem, zajišťujícím fungování komerční infrastruktury a přebírá do své administrace související smluvní vztahy. Veškeré náklady a výnosy budou probíhat přímo účetnictvím Městské části Praha 8 a budou přímo ovlivňovat její ekonomiku.



2 Scénář realizace s účelovou organizací

Ve scénáři s účelovou organizací založenou Městskou částí Praha 8 je systémově, aby již výstavba Centra Palmovka probíhala do vlastnictví této organizace a tak se stala jejím hlavním aktivem. V takovém případě půjde o řízení a sledování logického celku – nové infrastruktury od jejího pořízení, po jeho provozní správu.

Městská část Praha 8 bude zakladatelem účelové organizace, která jí bude majetkově i organizačně podléhat. Úřad Městské části Praha 8 bude v Centru Palmovka nájemcem (části radnice) a bude účelové organizaci odvádět přiměřené nájemné a poplatky za služby, odpovídající tržnímu standardu.

Účelová organizace bude poskytovat pronajímatelné plochy z části Úřadu Městské části Praha 8, z části komerčním subjektům za relevantní nájem. Ten bude tvořit výnos účelové organizace.

Řízení správy budovy a administraci nájemních vztahů bude provádět vysoutěžený soukromý partner. Interakci s tímto partnerem obstará účelová organizace, která také bude figurovat coby smluvní strana pro veškeré dodavatele služeb i nájemce. Účelová organizace tak na svůj účet a svým jménem bude uzavírat smlouvy a Městská část Praha 8 tak bude odstíněna od ryze komerčních aktivit.

Městská část Praha 8 tak nebude smluvní stranou velkého počtu partikulárních smluv týkajících se dodávek služeb a pronájmu prostor. Z velké části se bude jednat o pronájem komerčních prostor a zajištění služeb s nimi související, což nemá s činností samotného Úřadu Městské části Praha 8, potažmo ani s činností Městské části Praha 8 jako takové spojitost.

Roční zisk generovaný z rozdílu výnosů (z nájmů) a nákladů (služby) účelové organizace bude moci být zadržen, nebo převeden na Městskou část Praha 8.

Konkrétní uspořádání a nastavení účelové organizace, zejména způsob nabytí budovy, případně půjčky na výstavbu budovy od Městské části Praha 8, nastavení daňového režimu nájmu Městské části Praha 8 apod. bude třeba rozpracovat na základě struktury a ekonomických parametrů vítězné nabídky.

3 Obecné finanční toky v jednotlivých scénářích

Z pohledu hrubých částek (bez vlivu daní) lze agregované finanční toky označit za stejné, tzn., že žádná z variant není finančně výhodnější. Je však třeba zvážit průběh peněžních toků v průběhu každého jednotlivého roku projektu.

V případě realizace bez účelové organizace je smluvním partnerem přímo Městská část Praha 8. Z toho vyplývá významný počet pohybů na účtech Městské části Praha 8 související s každoměsíčními příchozími platbami od jednotlivých komerčních nájemců (kterých mohou v Centru Palmovka být desítky) i odchodními platbami dodavatelům služeb.



Naproti tomu ve variantě s účelovou organizací bude měsíčně probíhat jen odchozí platba za nájem části radnice. Veškeré další pohyby na účtech budou kontrolovány účelovou organizací. Na základě roční uzávěrky a rozhodnutí zastupitelstva pak bude možné převést přebytky hospodaření účelové organizace na účty Městské části Praha 8.

4 Daňové režimy scénářů a implikace pro MČ

Jelikož účelová organizace a Městská část Praha 8 budou pro účely daňových předpisů považovány za ekonomicky a personálně spojené osoby, bude nutné nájemné stanovit na úrovni nájemného obvyklého v místě a době. Nelze tedy uvažovat s tím, že by Městské část Praha 8 užívala část multifunkčního objektu bezplatně.

4.1 Daň z příjmu právnických osob (PO)

Bez účelové organizace: Do základu daně z příjmů Městské části Praha 8 vstoupí na jedné straně výnosy z nájemného a proti nim **odpisy alikvotní části** multifunkčního objektu (komerční plochy). Rozdíl nákladů a výnosů bude zdaněn daní z příjmu PO, jejímž příjemcem je obec.

S účelovou organizací: Do základu daně z příjmů účelové organizace vstoupí na jedné straně výnosy z nájemného a proti nim **odpisy celého** multifunkčního objektu. Rozdíl nákladů a výnosů bude zdaněn daní z příjmu PO, jejímž příjemcem je obec pouze z části. Zde závisí na budoucím nastavení rozpočtového určení daní.

Dalším prvkem vstupujícím do porovnání mohou být úroky z úvěru/půjčky od Městské části Praha 8, spojené s nabytím majetku účelovou organizací. Účelové organizaci budou vstupovat úroky z úvěru do daňově účinných nákladů a z tohoto titulu se dá v počáteční fázi předpokládat vykazování daňové ztráty u účelové organizace, která by se následně alespoň částečně uplatňovala proti zisku a tedy ani tento subjekt s velkou pravděpodobností nebude zpočátku platit daň z příjmů.

Pro úplnost je potřeba dodat, že v případě, že by příjem z pronájmu (zisk z pronájmu) byl distribuován zpět na Městské části Praha 8, bylo by nutno počítat se srážkovou daní z dividendy ve výši 15%.

4.2 DPH

Bez účelové organizace: Výše DPH bude do značné míry závislá na koeficientu pro krácení odpočtu DPH, který má Městská část Praha 8 a na tom, zda bude komerční pronájem zdaňován DPH.



Veškerá přijatá plnění (výstavba, facility management, energie), vztahující se k budově budou podléhat krácení nároku na odpočet DPH na vstupu. Přijatá plnění určená k přeúčtování (např. přeúčtování energie na nájemce) bude mít Městská část Praha 8 plný nárok na odpočet DPH.

Při pořízování budovy bude mít Městská část Praha 8 po dobu 5 let od zařazení stavby povinnost upravovat odpočet DPH dle skutečného užívání stavby. Úprava proběhne podle změny výsledného koeficientu pro krácení DPH.

Za předpokladu nízkého koeficientu pro krácení DPH na straně Městské části Praha 8 tak nebude možné uplatnit prakticky žádnou část DPH na vstupu ze stavebních prací. Pak by bylo vhodné neuplatňovat DPH na vstupu vůbec a nájemné na výstupu nezatěžovat DPH.

S účelovou organizací: Na účelovou organizaci se vztahují stejné závěry, jako Městskou část Praha 8, uvedenou výše, včetně nutnosti krácení odpočtu DPH. Účelová organizace však bude mít výhodnější koeficient pro krácení nároku na odpočet DPH, a tím i vyšší nárok na odpočet daně.

Nájemné za část objektu pronajímaného Městské části Praha 8 nebude zdaňováno DPH, neboť Městská část Praha 8 (ačkoliv je plátcem daně) nepoužije nájem pro uskutečňování své ekonomické činnosti.

Rozdíl v koeficientu DPH u městské části a soukromoprávního subjektu bude, alespoň z krátkodobého hlediska, rozhodující, neboť se bude jednat o úsporu již v průběhu výstavby budovy a vzhledem k vysokému objemu investičních nákladů se bude jednat o vysoké částky v absolutním vyjádření.

4.3 Daň z nemovitostí

Bez účelové organizace: Centrum Palmovka bude ve vlastnictví hl. m. Prahy, ve svěřené správě Městské části Prahy 8, a zároveň bude stát na území hl. m. Prahy, tudíž nebude podléhat dani ze staveb.

S účelovou organizací: Účelová organizace bude odvádět daň z nemovitostí, avšak vzhledem k tomu, že je stavba umístěna na katastrálním území Městské části Praha 8, bude příjmem rozpočtu Městské části Praha 8.

Z pohledu Městské části Prahy 8 tak nemá daň praktický dopad.

4.4 Rozdíl v daňovém dopadu na Městskou část Praha 8

Obě varianty mají obdobné dopady do daňových povinností. Nejvýznamnějším rozdílem je výše nároku na odpočet DPH ze stavebních prací a facility managementu, kde účelová organizace bude mít výrazně výhodnější koeficient pro krácení nároku na odpočet DPH a vyšší nárok na odpočet daně. Dalšími vlivy mohou být daň z příjmu PO, kde sice účelová organizace odvádí daň do státního rozpočtu, ale díky možnosti uplatnění daňové ztráty minimálně v počátečních obdobích daň platit nebude až na případnou daň z dividendy. Z čistě daňového pohledu má varianta realizace projektu prostřednictvím účelové organizace



výrazně vyšší potenciál pro dosažení daňových úspor, než varianta provozování čistě Městskou částí Praha 8.

5 Výhody a nevýhody jednotlivých scénářů

5.1 Realizace bez účelové organizace

Výhody:

- Přímá kontrola veškerých smluvních vztahů a hospodaření Centra Palmovka
- Hospodaření přímo na účet Městské části Praha 8

Nevýhody:

- Nárůst agendy spojené s uzavíráním velkého množství nájemních smluv a smluv s poskytovateli služeb
- Četné pohyby na účtech Městské části Praha 8 spojené s měsíčními vyúčtováními služeb, nájmu a předfakturací nájemců komerčních prostor

5.2 Realizace s účelovou organizací

Výhody:

- Odstínění Městské části Praha 8 od agendy spojené s četnými smluvními vztahy
- Vyčlenění „podnikatelského záměru“ od jádra činnosti Městské části Praha 8
- Transparentnost samostatné projektové ekonomiky komerční budovy
- Možnost uplatnění výhodnějšího daňového režimu při správném nastavení režimu účelové organizace
- Přímější kontrola majetku (ve vlastnictví účelové organizace Městské části Praha 8, nikoliv v majetku hl. m. Prahy)

Nevýhody:

- Nutnost zakládání a kontroly účelové organizace

6 Srovnání výhodnosti obou přístupů

Z čistě ekonomického hlediska převažují výhody použití účelové organizace.

Založení účelové organizace bude generovat určité náklady. Personální zajištění provozu však další nároky neponese. V případě bez účelové organizace by agenda byla pracovně stejně náročná, jen by musela být zajišťována přímo pracovníky Úřadu Městské části Praha 8.

Použitím účelové organizace také může dojít k významným úsporám prostřednictvím DPH.

Jak bylo řečeno, z organizačního hlediska se de facto jedná o to, pod jakou hlavičkou budou činnosti vykonávány, a v tomto ohledu tedy nebude účelová organizace generovat dodatečnou pracovní zátěž.



7 Doporučení vhodné varianty

Varianta s účelovou organizací nabízí velký potenciál pro vhodné nastavení organizace činnosti Centra Palmovka i daňového režimu. Při správném nastavení účelové organizace tak lze dosáhnout výrazných finančních přínosů.

Použití účelové organizace pro výstavbu a provoz Centra Palmovka tak nabízí pozitivní efekty, které převáží nad negativy, a proto je založení účelové organizace racionálním krokem.

Použití účelové organizace přinese zejména transparentnost hospodaření Centra Palmovka při odstínění této částečně komerční aktivity od samosprávného poslání Městské části Praha 8. Nezanedbatelná je rovněž daňová úspora, kterou toto řešení nabízí.

V Praze dne:

Vypracoval:

.....
podpis, razítko