

Žádost o poskytnutí informace

Městskému úřadu Bystřice nad Pernštejnem

**Příční 405
Bystřice nad Pernštejnem
5 9 3 1 5**

Podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, Vás žádám o poskytnutí této informace:

Předmět smlouvy předaný městu Bystřice nad Pernštejnem Advokátní kanceláří Coufal, Georges & partners s.r.o. podle smlouvy o poskytování právních služeb z 6. 10. 2020, ve znění případných změn či dodatků.

Informace prosím pošlete na e-mail:

Se sazebníkem poplatků za poskytování informací (§5, odst.1, písm.f) jsem seznámen (seznámena).

Žadatel

Jméno, přímení, titul:

adresa bydliště, telefon:

Datum: 19. května 2021

Poplatek.....Kč zaplacen dne.....číslo dokl.....na pokladně MěÚ

Zaplacení poplatku ověřil:

Jana Zítková

Od: Martin Rod
Odesláno: pátek 28. května 2021 9:32
Komu:
Kopie: Jana Zítková
Předmět: Žádost dle z.č. 106/1999 Sb. ve věci "EDEN"
Přílohy: Analýza.pdf

Dobrý den, vážený pane magistře,

- (i) potvrzují přijetí Vaší žádosti ve věci „COLAS“,
- (ii) v souladu s obsahem naší předchozí komunikace Vám zasílám požadovaný materiál.

S úctou

Mgr. Martin Rod

vedoucí Odboru správní a školství
a předseda Komise pro projednávání přestupků
Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem
Příční 405
593 01 Bystřice nad Pernštejnem
Tel.: +420 566 590 344
E-mail: martin.rod@bystricenp.cz
Web: www.bystricenp.cz

Město Bystřice nad Pernštejnem/Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem je/resp. jsou v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 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 nebo také „GDPR“) a dále v souladu s tzv. adaptačním zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, správcem i zpracovatelem osobních údajů. Více na <https://www.bystricenp.cz/gdpr>.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Coufal, Georges & partners s.r.o.

Lidická 693/5a, Veveří, 602 00 Brno

IČ: 02503263, DIČ: CZ02503263

tel.: + 420 – 542 212 191

e-mail: ak.info@coufal-georges.cz

Analýza stávajícího stavu, určení možností změny zjištěného stavu (blok I.)

Na základě Smlouvy o poskytování právních služeb, jejich ceně a informace o skutečnostech uzavřené dne 6.10.2020 mezi Advokátní kancelář Coufal, Georges & partners s.r.o., se sídlem: Brno, Lidická 5a, PSČ 602 00, IČ : 02503263, DIČ: CZ02503263 (dále jen "AK") a Městem Bystřice nad Pernštejnem, se sídlem: Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, IČ: 00294136, DIČ: CZ00294136 (dále jen "Město") byla AK pověřena Městem vypracováním analýzy právních a ekonomických aspektů provozování Statku, to vše s ohledem na potenciální a zvažovanou změnu stávajícího stavu.

Manažerské shrnutí

1. stávající situace pokračující ztráty Statku je neudržitelná
2. v případě využití Statku pro komerční činnost nebo pronájem je možno uplatnit nárok na odpočet DPH ve výši až 5 mil. Kč
3. nejvhodnější a doporučovaná varianta je pronájem a PPP projekt

Analýza byla ze strany AK prezentována dne 26.10.2020 vedení Města a tento materiál je písemnou verzí této prezentace a zahrnuje též výstupy z následné související diskuze.

Analýza byla vypracována s ohledem na následující předpoklady a priority:

- a) Zachování stávajícího vztahu (k 1.7.2020) není preferovaným východiskem ze současné právní situace, a to jak z důvodů ekonomických a právních, tak i organizačně manažerských.
- b) Dosažení efektivního fungování po ekonomické stránce bylo při zvažování alternativ nejvýznamnějším kritériem. Následovalo kritérium organizačně-manažerské s tím, že právní úprava případně modifikovaného stavu bude zvolena (bude-li to možné) až následně.
- c) V rámci zvažování ekonomické efektivity byla brána v úvahu možnost uplatňovat nárok na tzv. vrácení DPH (viz níže). Zvážili jsme také další daňové aspekty dotčených subjektů, zejména pak Města.
- d) Další relevantní okolností bylo zohlednění kontinuity předchozích vztahů Města ke společnosti Eden servisní s.r.o., a činností ve sledovaném období v areálu statku a se souvisejícím majetkem vykonávaných, jakož i činností, které bude možné s tímto majetkem a v dané (popřípadě modifikovatelné) právní struktuře do budoucna vykonávat.

I. Faktický a právní stav k 1.7.2020.

Prostudováním Městem předložených listin, jakož i veřejně dostupných informací bylo zjištěno, že:

- Město je vlastníkem souboru nemovitých a movitých věci tvořících celek nazvaný Statek (dále jen "Statek").
- Rekonstrukce Statku byla dokončena do května 2015, přičemž v červnu 2015 byl zahájen provoz. První úpravy nároku na odpočet DPH po pořízení proběhly v daňovém přiznání za 12/2015. Na rekonstrukci (a uvedení do stávajícího stavu) bylo vynaloženo cca 197 mil. Kč, kdy část ve výši 82 mil. Kč byla hrazena tzv. z vlastních zdrojů (z rozpočtu Města), část ve výši cca 115 mil. Kč pak z dotačních prostředků - dotace z Regionálního operačního programu NUTS 2 Jihovýchod (dále jen "Dotace").
- Mezi základní podmínky pro udělení a přiznání Dotace patřila tzv. udržitelnost po dobu 5 let (počínaje rokem 2015), přičemž po stanovenou dobu měla být v areálu Statku vykonávána tzv. nevýdělečná činnost, tedy činnost nezaměřená na dosažení zisku.
- Město na základě příkazní smlouvy předalo Statek do užívání společnosti Eden servisní s.r.o. s tím, že ve Statku může být vykonávána toliko činnost popsaná v předchozím odstavci.
- Provozování Statku generuje každoročně ztrátu přibližně 3 mil. Kč, která je provozovateli, Eden servisní, s.r.o., vyrovnávána Městem z jeho rozpočtu.

- Konkrétně jsou společností Eden servisní s.r.o. v areálu Statku vykonávány tyto činnosti:
 - Muzejní činnost (ztrátová činnost)
 - Příležitostné pronajímání prostor v areálu Statku (zisková činnost avšak s minimálním cca 1% podílem na celkových výnosech)
 - Výroba piva s edukačním zaměřením jako primárním cílem (ztrátová činnost)
- Areál Statku je způsobilý k takovým úpravám, aby bylo možné vykonávat i jiné činnosti, které jsou obvykle spojeny s dosahováním zisku (např. ubytovací kapacity, hostinská činnost apod.).
- Společnost Eden servisní s.r.o. je korporace založená za účelem dosahování zisku.
- Jediným společníkem společnosti Eden servisní s.r.o. je Město.

II. Možnosti změny aktuálního stavu.

Je zřejmé, že generování ztráty z provozu (a hlavně nutnost tuto ztrátu tzv. sanovat) je z ekonomického hlediska dlouhodobě nežádoucí.

Snahou „tvůrce“ stávajícího uspořádání věcí bylo zřejmě dosáhnout ekonomicky neutrálního, popřípadě i pozitivního modelu fungování, který bude umožňovat využití obtížně ekonomicky využitelného majetku Statku k dosažení jiných než čistě ekonomicky výhodných cílů.

Město má dvě základní možnosti, jak se Statkem naložit.

- 1) Město si Statek ponechá ve své ekonomické sféře a bude na Statek stále uplatňovat svůj rozhodovací vlastnický vliv (“Statek zůstává Městu”)
- 2) Město za úplatu převede Statek ze své ekonomické sféry na jinou osobu mimo svůj rozhodovací vlastnický vliv (“Město prodává Statek”)

Systematicky je celý rozhodovací proces zobrazen na přiloženém schématu.

1. Statek zůstává Městu

Pokud Statek zůstane Městu, je třeba rozhodnout jaká primární činnost v něm bude provozována:

- A) nezisková veřejně-prospěšného charakteru (nekomerční)
- B) ekonomická za účelem dosažení zisku (komerční)

Pro zvážení výše uvedených možností je nezbytné určit podíl na ztrátě vznikající současným provozem Statku podle jednotlivých činností.

Dále je nutné stanovit jaké náklady jsou mandatorní (udržení nemovitosti v požadovaném stavu i při jeho minimálním, případně nulovém, využívání).

Z pohledu Města by například ztráta z čistě komerční činnosti provozované ve Statku mohla být (za splnění zákonných podmínek) do určité výše kompenzována příjmem Města z nárokovatelného zbývajícího odpočtu DPH a tím by byla ekonomicky akceptovatelná.

A. Nekomerční, resp. spíše nekomerční činnost

Základem tohoto přístupu je posílení „neziskového“ charakteru využití majetku – areálu Statku, kdy by došlo k:

- ukončení rozvíjení komerčních činností a
- posílení činností plnících „neziskovou“ roli – činnosti v rámci např. zákonem svěřeného úkolu (sociální, kulturní, vzdělávací apod.).

Pozitiva:

- sanace ztrát generovaných výše uvedenou činností bude zcela obhajitelnou a bude pouze otázkou, zda na tuto činnost zdroje jsou, či nikoliv.
- výhodou je, a to v závislosti na charakteru předmětu činnosti, možnost financování či spolufinancování ze strany státu, resp. kraje.

Negativa:

- stávající právní uspořádání je zcela nevhodné,
- postupem času dojde ke ztrátě nároku na vrácení zbývajících nároku na DPH z rekonstrukce Statku, a navíc bude muset být vrácena poměrná část již uplatněného nároku DPH.

Pro realizaci výše uvedeného se nám jeví jako vhodné změnit právní uspořádání jedním z následujících způsobů:

- Zrušení společnosti Eden servisní s.r.o. (s likvidací) nebo sloučení s jinou společností ovládanou Městem, v rámci které bude vykonávána nekomerční činnost.
- Zrušit společnost Eden servisní s.r.o. (viz výše) a jeho zbytkovou činnost svěřit příslušnému odboru města.
- Založit příspěvkovou organizaci, která bude vykonávat pro Město činnost jinak Městu svěřenou (viz výše).

Daňové dopady

Oproti dosavadní situaci buď:

- nedojde k (téměř) žádným novým daňovým dopadům, a to v případě, že by činnost pokračovala přibližně stejným způsobem, jako doposud, nebo
- bude nutné vrátit poměrnou část uplatněného DPH z rekonstrukce Statku v případě, že by začal být využíván jen a pouze pro nekomerční činnosti.

V jiných daních, než DPH, nedojde u Města ke změně jeho dosavadní pozice.

B. Komerční činnost, resp. spíše komerční činnost

Vedle výše popsané cesty je zde další, a to důraz na činnost více podnikatelskou, tj. komerční.

K realizaci této varianty bude třeba:

- ukončit formálně, resp. minimalizovat tzv. nekomerční činnost Města (institucionálně, fakticky může být vykonávána nadále na základě "přiznaného komerčního" vztahu mezi společností Eden servisní s.r.o. a Městem, např. kulturním odborem),
- hradit ztráty generované nekomerční činností jednoznačným právním vztahem,
- komerční činnost dále rozvíjet, a to třeba i změnou využití Statku a pokusit se dosáhnout alespoň vyrovnané ekonomické bilance.

Pozitiva:

- lze využít stávající právní uspořádání, a to pouze s určitými změnami a modifikacemi,
- možnost nároku na vrácení poměrné části z doposud neuplatněného nároku na odpočet DPH z rekonstrukce Statku.

Negativa:

- pokračování v nutnosti sanace ztrát, nežli, a pokud vůbec, bude dosaženo dlouhodobě přijatelného stavu,
- nutnost manažerského řízení provozu Statku,
- potřeba dalších významných investic na změnu stavebního a provozního uspořádání Statku.

Při realizaci této varianty je z našeho pohledu vhodné zvážit tyto možnosti změny právního uspořádání:

I.

- ukončení činnosti společnosti Eden servisní s.r.o. (viz výše – zrušit Eden servisní s.r.o. s likvidací – bez právního nástupce) a
- statek svěřit z pozice Města do nájmu a
- současně motivovat nájemce investovat do areálu Statku jako takového (např. vybudování ubytovací kapacity v rámci předmětného areálu apod.)
- uspořádat výběrové řízení (nikoliv podle zákona o zadávání veřejných zakázek) na nejlepší podnikatelský projekt a na nejvýhodnější podmínky pro obec a mikroregion (např. koncese apod.)

II.

- výběr strategického partnera (společníka), který investuje do společnosti Eden servisní s.r.o. a komerční činnost dynamizuje, popřípadě přistoupí k PPP projektu.

Daňové dopady

Daňové dopady se budou lišit dle právní formy realizace záměru:

- A. Pronájem Statku Městem
- B. Vklad Statku do subjektu ovládaného Městem
- C. Prodej Statku do subjektu ovládaného Městem

Společné předpoklady:

Pro demonstraci daňových dopadů budeme předpokládat aktuální tržní cenu Statku na úrovni 100 mil. Kč, což však nelze považovat za náš odhad jeho reálné tržní ceny. Odhad tržní ceny by musel být proveden znalcem v oboru nemovitostí.

Daň z nabytí nemovitého majetku je k datu vydání této analýzy zrušena a lze tedy oprávněně předpokládat, že se nebude na žádnou majetkovou operaci se Statkem vztahovat.

A. PRONÁJEM STATKU MĚSTEM

Statek by byl pronajatý jinému plátcí DPH pro jeho ekonomickou činnost, a tedy s odvodem DPH na výstupu z dohodnutého a vyúčtovaného nájemného.

Na nájemce by bylo vhodné přenést povinnost údržby Statku.

Do této varianty řešení je možno zahrnout i realizaci dlouhodobého PPP projektu. Přičemž

krátkodobý pronájem by představoval pouze okamžité řešení aktuální situace před nalezením strategického partnera.

Daň z příjmů právnických osob (DPPO): neutrální

Pozitiva

+ Umožní provést postupně vyrovnání nároku na odpočet v následujících letech až do roku 2024 (resp. 1/2025) v částce řádově 4,5 - 5 mil. Kč v závislosti na tom, od kdy bude Statek pronajat.

+ odpadne ztráta z provozu

Negativa

V ekonomické rovině oproti variantě zachování současného stavu žádná významná nespátujeme. Je ovšem potřeba počítat s náklady na přípravu projektu PPP

Tato varianta by mohla překlenout přechodné období do konečného rozhodnutí o dlouhodobém využití Statku.

B. VKLAD STATKU DO SUBJEKTU OVLÁDANÉHO MĚSTEM

Z hlediska DPH je možné se při vkladu majetku rozhodnout, zda z vkladu Statku odvádět DPH nebo ne. Rozdíly v dopadech do DPH jsou finančně významné.

DPH: podvarianta Vklad - dodání nemovitého majetku Statku bude zatíženo DPH

- základ daně pro Město cena obvyklá stanovená znalcem, nicméně uplatní se režim přenosu daňové povinnosti na příjemce vkladu
- "příjemce vkladu" - plátee DPH: možno uplatnit režim přenosu daňové povinnosti k DPH z obvyklé ceny - příjemce vkladu uplatní nárok na odpočet dle způsobu využití koupeného majetku (riziko kráceného odpočtu, případně nebude nárok vůbec)
- Sazba DPH bude 21%. Tj. riziko platby DPH u příjemce vkladu bude jednorázově 0 - 21 mil. Kč. Dalších 10 let bude příjemce vkladu Statku sledovat plnění zákonných podmínek pro úpravu odpočtu DPH.

Tím se stávající "problém" s DPH fakticky pouze přesune na jiný subjekt, který je však stále v ekonomické sféře Města a navíc se potenciál "problému" v DPH oproti stávajícímu stavu zvětší.

Pozitiva

+ příjem z nárokovaných zbývajících poměrných částí DPH v závislosti na okamžiku vkladu

Negativa

- Pravděpodobný náklad na DPH u nabyvatele Statku

DPH - podvarianta Vklad - dodání nemovitého majetku bude osvobozeno od DPH bez nároku na odpočet na vstupu (více než 5 let od kolaudace případně podstatné stavební úpravy)

- Město odvede 55% (v roce 2015 uplatněných) ze zbývajících poměrných částí nároku na odpočet tj. řádově 1,5 mil. Kč za každý rok zbývajících v roce provedení vkladu do 10 let lhůty pro vyrovnání odpočtu.

Daň z příjmů: dopady jsou neutrální

Pozitiva - žádné podstatné

Negativa

- Dodatečný odvod města na DPH při vkladu (1,5 - 6 MCZK)

C. PRODEJ STATKU DO SUBJEKTU OVLÁDANÉHO MĚSTEM

Převod prodejem subjektu ovládaného Městem, kdy tento musí být proveden za cenu obvyklou.

Z hlediska DPH se tato varianta chová shodně s případem popsáním výše, tj. vkladem do subjektu ovládaném městem.

Daň z příjmů: ve výsledku bude dopad neutrální

Město bude mít daňový příjem z této transakce modelových 100 mil. Kč a v daňových nákladech řádově 30 mil. Kč. Pokud by základ daně 70 mil. Kč nekompenzovaly jiné daňové ztráty, vznikne městu náklad na daň z příjmů odpovídající řádově cca 15 mil. Kč. Daň z příjmů obce je však zároveň jejím příjmem, takže ve výsledku je dopad neutrální.

Shrnutí:

Pozitiva

- + (možný ne však příliš pravděpodobný) příjem Města v případě, že by kupující disponoval dostatkem finančních prostředků na úhradu Statku
- + příjem z nárokovaných zbývajících poměrných částí DPH v závislosti na okamžiku prodeje

Negativa

- Pravděpodobný náklad na DPH u nabyvatele (varianta uplatnění DPH při prodeji)
- Dodatečný odvod Města na DPH při prodeji (1,5 - 6 mil. Kč) v případě osvobozeného prodeje

2. Město prodává Statek

V této variantě předává Město za úplatu vlastnictví Statku a tím přenáší nutnost řešení jeho budoucího efektivního provozování na další s Městem nespojený subjekt.

Je velmi pravděpodobné, že případná prodejní cena Statku bude výrazně nižší než zůstatková cena prodávaného majetku.

Pozitiva:

Město

- nebude muset sanovat ztráty z provozu Statku
- nebude muset investovat do Statku
- dosáhne významného jednorázového příjmu z prodeje Statku

Negativa:

- výrazné omezení možnosti Města ovlivnit budoucí využití Statku a souvisejících pozemků ku prospěchu občanů Města a přilehlého mikroregionu

Daňové dopady

Převod prodejem nezávislému subjektu, kdy tento musí být proveden za cenu obvyklou

Daňové dopady transakce jsou stejné jako ve variantě C "Prodej Statku do subjektu ovládaného Městem".

Ekonomické důsledky jsou od varianta C. odlišné - viz níže.

Pozitiva

- + jednorázový příjem města
- + příjem z nárokovaných zbývajících poměrných částí DPH v závislosti na okamžiku prodeje
- + odpadnou každoroční ztráty z provozu a náklady na odpisy

Negativa

- Dodatečný odvod města na DPH při prodeji (1,5 - 6 mil. Kč) v případě osvobozeného prodeje

SHRnutí A DOPORUČENÍ

Shrnutí týkající se případného nároku na vrácení DPH:

Daňové dopady dispozice se Statkem se budou projevovat převážně v oblasti daně z přidané hodnoty a budou se odvíjet v zásadě od toho, k čemu bude Statek z pohledu Města využíván.

Pokud bude Statek fakticky využíván jen k uskutečnění zdanitelných plnění osvobozených od nároku na odpočet daně na vstupu (jako například kulturní a vzdělávací činnosti – tj. současná činnost muzea), tak by Město muselo po dobu trvání tohoto stavu postupně vracet poměrné části zbývajícího uplatněného nároku na odpočet DPH na vstupu z pořízení stavební části Statku.

Naopak pokud by byl Statek využíván jen k uskutečnění zdanitelných plnění s povinností odvodu DPH na výstupu (například výroba a prodej piva, provoz restaurace, výroba a prodej upomínkových předmětů, pronájem dalším uživatelům atd.), tak by Město mohlo po dobu trvání tohoto stavu postupně uplatňovat poměrné části zbývajícího doposud neuplatněného nároku na odpočet DPH na vstupu z pořízení stavební části Statku.

Smíšené využití Statku pro oba výše uvedené druhy činností odpovídá aktuálnímu stavu, kdy je nárok na odpočet DPH pouze částečný v poměru podle podílu jednotlivých činností.

Doporučujeme:

- pronájem Statku jinému subjektu plátcí DPH pro jeho ekonomickou činnost a to především pro možnou rychlost realizace (mj. kvůli nárokování zbytku DPH) a pružnost právního řešení,
- pracovat na variantě PPP projektu, protože má největší potenciál k trvalé změně v projekt, který bude generovat městu peníze na místo jejich trvalé spotřeby.

Vhodně připravený PPP projekt přinese Městu nejen přímý ekonomický přínos, ale i přínosy multiplikačního charakteru vyvolané zvýšením turistického ruchu. Významným prvkem je též zvýšení prestiže Města poskytnutím kvalitní možnosti ubytování se spojenými kulturními zážitky návštěvníků i obyvatelů Města. Předpokladem projektu může být vyžadované zachování provozu muzea v přiměřené míře a spojení s návštěvou farmy, tak aby byl EDEN atraktivní pro návštěvníky z jiných oblastí ČR i EU.

Výše uvedená analýza vychází z doposud zjištěných podkladů a informací s tím, že z významné části je tato založena na subjektivních kritériích hodnocení a pravděpodobných prioritách, a to jak zadavatele této analýzy, tak jejího týmu autorů. Určitá míra obecnosti této analýzy je dána obdobnou mírou obecnosti zadání a podkladů, které byly základem pro vypracování této analýzy.

V Brně dne 5. května 2021



.....
JUDr. Steve Georges, advokát a jednatel
Advokátní kancelář
Coufal, Georges & partners s.r.o.