

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

Úřad městské části

odbor kancelář starosty
oddělení evidenčně-právní

Občanské sdružení 8jinak!
Novákových 59 / 4
180 00 Praha 8

Číslo jednací:
MCP8 044807/2011
SZ MCP8 044807/2011/3

Vaše značka:

Vyřizuje / telefon:
Oleňáčková / 222805160

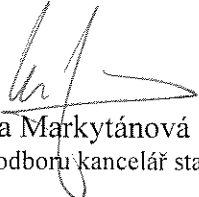
V Praze dne:
16.05.2011

Vážení,

v souvislosti s Vaší žádostí o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, týkající se výstavby centra Nová Palmovka, Vám odbor zakázek a investic Úřadu Městské části Praha 8 v příloze poskytuje kopii studie společnosti NEWTON Business Development, a.s., LONGEA, s.r.o.

K bodu 2) Vaší žádosti Vám sdělujeme, že informace související s plánovanou výstavbou centra Nová Palmovka naleznete na internetových stránkách – www.novapalmovka.cz.

S pozdravem


Bc. Renáta Markytánová
pověřená vedením odboru kancelář starosty

Příloha: kopie studie Nastavení optimálního režimu činnosti účelové organizace Centrum Palmovka



Nastavení optimálního režimu činnosti účelové organizace Centrum Palmovka

Praha, 28.1.2011

**OBSAH**

1	Úvod.....	3
2	Výchozí situace	3
2.1	Použité podklady	4
2.2	Výchozí nastavení ekonomického modelu	4
3	Obecný popis daňových dopadů režimů fungování účelové organizace.....	6
3.1	DPH.....	6
3.2	Daň z příjmu	8
3.3	Daň z převodu nemovitostí.....	9
3.4	Srážková daň (kapitál).....	9
3.5	Daň z nemovitostí	9
3.6	Daňový štít.....	9
3.7	Převod daňové ztráty	10
4	Možnosti režimů fungování společnosti Centrum Palmovka	10
4.1	Srovnávané varianty a jejich výhody a nevýhody	10
4.2	Ekonomické srovnání variant	12
4.3	Kvantifikace úspory	13
4.4	Analýza citlivosti	14
5	Navrhované uspořádání	18
5.1	Popis požadovaného stavu.....	18
5.2	Důsledky navrhovaného uspořádání	20
6	Doporučené kroky	21
6.1	V průběhu výstavby.....	21
6.2	V okamžiku kolaudace / otevření.....	21
6.3	Ve fázi provozu	21
6.4	Po ukončení projektu – smlouvy s dodavatelem	22
7	Doporučené postupy	22
7.1	Nástroje využité pro nastavení optimálního průběhu výnosů	22
7.2	Ukončení projektu	23
8	Náhled na budoucí daňovou legislativu	24
9	Možnosti pro další optimalizaci provozního režimu	24



1 Úvod

Tento dokument je shrnutím výsledků analýz ekonomických dopadů různých způsobů ustavení a činnosti účelové organizace Centrum Palmovka, a.s. (dále jen Centrum Palmovka).

Centrum Palmovka je organizací zřízenou Městskou částí Praha 8 za účelem správy budoucího multifunkčního komplexu na Palmovce, jehož částí bude i sídlo radnice. Existence účelové organizace umožňuje nastavit finanční a daňové toky po dobu projektu tak, že výsledná hodnota pro Městskou část je větší, než by byla v případě realizace projektu bez společnosti Centrum Palmovka.

Použité ekonomické modely komplexně zachycují předpokládanou budoucí ekonomiku projektu jak z pohledu společnosti Centrum Palmovka, tak z pohledu Městské části Praha 8 a jejich vzájemných vazeb. Různé budoucí scénáře jsou srovnány na základě čisté současné hodnoty budoucích peněžních toků projektu. Scénář, který generuje nejvyšší přínos pro Městskou část Praha 8 je pak dále popsán jako navrhované uspořádání vztahů.

Dokument obsahuje i doporučené další kroky, potřebné k dosažení nejvýhodnější varianty. Proveditelnost navrhovaného uspořádání je ověřena právním i daňovým posouzením, při naplnění předpokladů tohoto posouzení.

Stanoviska a vyjádření zde uvedené jsou v některých případech založená na předpokladech, které mají podstatný vliv na závěry dokumentu. Pokud by předpoklady nebyly naplněny, nelze garantovat, že závěry zde uvedené budou nadále platné a doporučujeme vyžádat si potvrzení či doplnění stanoviska. Závěry zde uvedené rovněž vycházejí z aktuálního znění právních předpisů a známých poznatků o výkladech soudů, daňové správy apod. V případě změny právní úpravy, výkladů či stanovisek mohou doznat některé závěry významných změn. Doporučujeme, s ohledem na poměrně dlouhou dobu výstavby, pravidelnou revizi závěrů zde uvedených.

2 Výchozí situace

Analýza je zpracována na základě podkladů, které jsou v daném okamžiku dostupné. Vychází se z aktuální úpravy právních a daňových předpisů. Pro vstupy do modelu jsou použity co nejdetailnější parametry multifunkčního centra Palmovka, jaké jsou při dané rozpracovanosti dostupné.

Účelová společnost Centrum Palmovka, a.s. je v současném okamžiku založena, smlouva mezi Městskou částí Praha 8 a dodavatelem je uzavřena a v běhu. Nyní probíhají práce na zpracování podrobnějšího konceptu budovy.

V průběhu let 2011-15 vzniknou všechny potřebné projektové a schvalovací dokumentace a proběhne výstavba objektu. Následně bude dodavatel poskytovat



správní služby a zajišťovat požadovanou obsazenost komerčních prostor v budově po dobu 20 let. Analýza proto zahrnuje právě toto období.

Existence účelové společnosti Centrum Palmovka umožňuje v daném okamžiku započít s kroky směřujícími k optimalizaci ekonomického přínosu celého projektu. Naopak prodloužení by v tomto směru mohlo znamenat postupné zhoršování výchozí situace projektu.

2.1 Použité podklady

Základními výchozími podklady pro zhodnocení situace a vstupní parametry modelu jsou tyto:

- Nabídka vítězného uchazeče o výstavbu a provoz multifunkčního centra Palmovka
 - Harmonogram přípravy a výstavby
 - Ceny jednotlivých milníků přípravy a výstavby
 - Cena za správu objektu
 - Plánované plochy pro jednotlivé funkce objektu
 - Předpokládané výnosy z nájmu komerčních ploch
- Smlouva s vítězným uchazečem
 - Konstrukce indexace plateb podle inflace
 - Vztahy mezi uchazečem a odběratelem
- Výpis z OR pro společnost Centrum Palmovka, a.s.
- Odhad budoucích provozních nákladů a spotřeb médií jednotlivých částí objektu zpracovaný vítězným uchazečem – společností Metrostav Development a.s.
- Informace o ekonomice Městské části Praha 8, zejména plnění podléhajících DPH a aktuální koeficient

2.2 Výchozí nastavení ekonomického modelu

Model je založen na roční bázi a sleduje období 25 let – 5 let (2011-2015) výstavba a otevření, 20 let (2016-2035) provoz, příjmy z nájmu a provozní výdaje.

Pro srovnání výhodnosti a ekonomického přínosu scénářů byl použit predikční finanční model. Finanční model je zpracován podle standardních zásad pro vyhodnocování přínosu budoucích finančních toků. Základním prvkem pro srovnání je tzv. čistá současná hodnota.

Čistá současná hodnota (Net Present Value) je nástroj standardně používaný pro srovnání projektů s různou délkou, nebo s různým průběhem peněžních toků. Budoucí platby jsou přepočteny na současnou hodnotu peněz. To znamená, že příjem uskutečněný v dalším roce má menší hodnotu, než příjem aktuální (jeho hodnota je menší o úrok, který by za rok mohl přinést). Díky tomuto mechanismu je možné všechny budoucí peněžní toky vyjádřit jednou částkou, která je srovnatelná mezi všemi scénáři.



Diskontní míra pro výpočet čisté současné hodnoty (de facto stínová úroková míra, kterou by se peníze zhodnocovaly) je v modelu 3% p.a. Taková míra je doporučena Ministerstvem Financí například pro hodnocení výhodnosti PPP projektů.

Model je konstruován jako inflační, tzn. že zohledňuje předpokládaný růst cenové hladiny v ČR. Jako výchozí hodnota meziroční inflace je v celém modelu nastavena 2% p.a., která vychází z dlouhodobé predikce ČNB. Inflace se v modelu aplikuje (v souladu s principy smlouvy na výstavbu a provoz multifunkčního objektu) na přípravu dokumentace a stavební náklady, na poplatek za správu, na ceny dalších služeb i ceny energií a médií. Ve výchozím nastavení se inflace neaplikuje na nájmy.

Je otázkou, zda se tržní nájmy budou vyvíjet spolu s průměrnou inflací české měny. Hovoří proti tomu dva fakty. Nájemní smlouvy jsou často fixovány na dlouhé období dopředu a se současným dostatkem nájemních prostor se neočekává významný růst nájmu v nejbližších letech. Dalším faktem je, že nájmy jsou často udávány a fixovány v EURO měně. Vzhledem k podmínkám přistoupení k EURO, které v budoucnu velmi pravděpodobně budou aplikovány na českou ekonomiku pak bude česká koruna posilovat vůči EURu, čímž by nájmy byly víceméně na stejné úrovni.

Model obsahuje rozvahu, výsledovku a výkaz cash-flow samostatně pro společnost Centrum Palmovka a samostatně pro Městskou část. S ohledem na 100% vlastnění Centra Palmovka Městskou částí se pak srovnává celkové cash-flow obou subjektů.

Výchozí ekonomické hodnoty vložené do modely vychází z nabídky vítězného uchazeče o výstavbu a provoz multifunkčního objektu, jeho odhadu provozních nákladů a smlouvy s ním podepsané.

Základní parametry projektu

- Investiční náklady (včetně dokumentace) – 1 131 mil. Kč
- Odměna za správu – 2 590 tis. Kč ročně
- Očekávané nájmy
 - Obchody – 23 021 tis. Kč/rok
 - Kanceláře – 23 672 tis. Kč/rok
 - Parkoviště – 4 040 tis. Kč/rok

Očekávané provozní parametry

- Spotřeby médií v 10% sazbě
 - Radnice – 7 946 tis. Kč/rok
 - Komerce – 15 913 tis. Kč/rok
- Spotřeby médií v 20% sazbě
 - Radnice – 9 800 tis. Kč/rok
 - Komerce – 9 800 tis. Kč/rok
- Služby
 - Radnice – 8 572 tis. Kč/rok
 - Komerce – 11 722 tis. Kč/rok



Model srovnává čistě ekonomiku projektu a nebere v úvahu další pozitivní vyvolané vlivy na MČ. Jsou jimi zejména: uvolnění současných objektů úřadu Městské části a možnost jejich prodeje či pronájmu a neplacení nájmu, spotřeb a služeb v současných objektech úřadu Městské části.

3 Obecný popis daňových dopadů režimů fungování účelové organizace

Významným prvkem ovlivňujícím ekonomický výsledek projektu v různých scénářích je průběh a celkový objem daní odvedených společnostmi Centrum Palmovka a Městskou částí Praha 8. Proto byly do modelu zapracovány daně obou zúčastněných subjektů. Zvažován byl zejména dopad následujících daní:

3.1 DPH

DPH bude aplikována jak na výstavbu, tak částečně na následný pronájem administrativní budovy a služby s ním spojené.

3.1.1 Výstavba

DPH bude aplikována ze strany dodavatele stavby, resp. u stavebních prací postupem, kdy daň na výstupu přizná a zároveň nárok uplatní příjemce služby (tzv. „reverse charge“). To, zda bude u investora (městská část či Centrum Palmovka) uplatněn nárok na odpočet nebo ne bude mít vliv na pořizovací cenu stavby (čím vyšší nárok na odpočet DPH, tím bude pořizovací cena nižší). Co se týká výstavby, bude podléhat základní sazbě DPH (aktuálně 20%) a to, zda bude možné uplatnit nárok na odpočet na vstupu, bude záviset na tom, jaké bude využití stavby v budoucnu.

Klíčové je, zda bude stavba využívána pro dosažení zdanitelných plnění, u kterých je dle zákona nárok na odpočet souvisejících přijatých plnění. Pokud nikoliv, nebude možné nárok na odpočet uplatnit vůbec a pokud bude používána pro dosažení takových plnění jen částečně, bude nárok poměrně krácen.

3.1.2 Pronájem a užívání

Dlouhodobý pronájem nemovitostí či jejich částí (s výjimkou nájmu prostor pro parkování) je osvobozen od DPH na výstupu dle § 58 zákona o dani z přidané hodnoty. Pronajímatel se však může rozhodnout, že tento bude podléhat DPH, pokud je nájemcem jiný plátcce a použije prostory pro svou ekonomickou činnost. Ekonomická činnost je definována v zákoně o DPH a zjednodušeně se jedná o činnosti, které jsou podnikáním, či mají obdobný charakter.

Naopak za ekonomickou činnost není až na výjimky považována například činnost obcí, při výkonu jejich působnosti v oblasti veřejné správy.



3.1.3 Důvody pro zdanění nájmu

Mohlo by se zdát, že zdanění pronájmu DPH není výhodné, pokud to zákon neukládá. Jak však bylo uvedeno, to, zda bude uplatněno DPH na výstupu, bude mít vliv na režim DPH na vstupu – pokud bude celá budova pronajata tak, aby nájem podléhal DPH, bude mít její vlastník plný nárok na odpočet. Naopak, pokud by se budova pronajímala zcela jako osvobozené plnění, nebude nárok na odpočet žádný. Pokud by to byla kombinace obou variant, bude nárok na odpočet na vstupu poměrně krácen.

S ohledem na výši počáteční investice a předpokládanou dobu návratnosti tedy bude optimální, aby přinejmenším v prvních pěti letech, co nejvíce nájmu podléhalo DPH, aby bylo možné uplatnit maximální nárok na odpočet na vstupu. 5 let je hraniční doba, stanovená zákonem, po níž už nemá režim pronájmu vliv na nárok u počáteční investice. Pokud by tedy začala být budova po 5 a více letech pronajímána jako osvobozené plnění (bez DPH na výstupu) nemělo by toto již vliv na počáteční nárok na odpočet, ale krátily by se pouze průběžné vstupy, jako jsou opravy, údržba apod.

Komerční část budovy budou zřejmě využívat plátcí DPH a tak zatížení nájmu DPH na výstupu nebude jejich nájem zdražovat, protože uplatní nárok na odpočet. Výjimkou by byly pouze případy neplátců či plátců, kteří by ze zákona neměli nárok na odpočet či jej měli omezený - například některé finanční instituce, zdravotnická zařízení apod.

Je však třeba upozornit, že zdanění nájmu DPH na výstupu je běžný standard obvyklý u drtivé většiny velkých pronajímatelů, takže ani u těchto subjektů by to neznamenalo konkurenční nevýhodu.

Vzhledem k tomu, že je předpokládáno poměrně významné využití budovy ze strany Městské části, je třeba upozornit na to, že u nájmu Městské části budou určitá specifika.

1. Městská část bude mít omezený nárok na odpočet DPH na vstupu, protože převážná většina jejích činností není ekonomickou činností a v rámci ekonomické činnosti uskutečňuje významnou část osvobozených plnění, která nárok na odpočet dále snižují (zejména pronájmy bytů).

To v konečném důsledku znamená zdražení nájmu, nicméně toto zdražení by bylo zcela kompenzováno úsporou na DPH při výstavbě (viz finanční model).

2. Je sporné zda přímý pronájem městské části může být zdaněn DPH na výstupu, neboť zákon požaduje, aby se jednalo o pronájem pro ekonomickou činnost. Zákon již však neřeší, zda se musí jednat o významný podíl ekonomické činnosti, převažující podíl ekonomické činnosti či alespoň nějaký podíl ekonomické činnosti. S ohledem na to, že není známa judikatura k takové situaci, je obtížné předjímat, jak by správce daně k uvedenému přistoupil a jak by případně rozhodl soud. Situaci navíc komplikují očekávané změny v oblasti DPH, které mohou být poměrně



významné s ohledem na předpokládanou dobu výstavby. Je tedy možné, že do doby, kdy bude uvedena stavba do provozu, se změní zákon či přístup správců daně resp. soudů.

Doporučujeme tedy o definitivním režimu pronájmu rozhodnout až těsně před dokončením stavby, se znalostí aktuálního znění právní úpravy a jejího výkladu.

Řešením výše uvedeného by mohl být podnájem, kdy by byl mezi společnost Centrum Palmovka a Městskou část vložen třetí subjekt, který by byl v pozici nájemce a prostory dále pozajímal jak Městské části, tak třetím subjektům.

Tímto mezičlánkem by mohla být ošetřena daňová pozice Centra Palmovka tak aby byl zachován plný nárok na odpočet na vstupu. Konečný závěr závisí na posouzení dalších okolností, nicméně není nám známo, zda by takové aranžmá bylo možné (založení další společnosti), která by vystupovala jako pronajímatel prostor konečným uživatelům.

Předpokládáme, že v případě převedení části aktivit souvisejících se správou nemovitostí mimo Městskou část by toto mohla být zajímavá varianta. Pokud by se v důsledku tohoto aranžmá stala společnost Centrum Palmovka pouze vlastníkem objektu, umožňovalo by to v budoucnu mimo jiné i snazší prodej nemovitosti „Centrum Palmovka“ (resp. společnosti).

3.2 Daň z příjmu

Z hlediska daně z příjmů nevzniknou žádné významné otázky. Stavba bude odepisována (aktuálně 50 let), příjmy z pronájmu budou podléhat dani z příjmů a z rozdílu výnosů a nákladů bude kalkulován případný daňový základ.

Určitým specifikem je úvěrové financování, kdy bude nutné udržovat objem úvěru pod 4 násobkem vlastního kapitálu společnosti Centrum Palmovka, jinak by byla část úroků z úvěru daňově neuznatelná.

Za zmínku zřejmě stojí rozpočtové určení daní, které aktuálně považuje řádně přiznanou daň Městské části za její rozpočtový příjem, nicméně již tomu tak není u dodatečně doměřené daně. Je tedy vhodné v případě pochybností přiznat daň vyšší, aby byly případné daňové dopady rozpočtově neutrální.

Upozorňujeme, že u společnosti Centrum Palmovka bude aplikován standardní režim pro podnikatele, tj. případná daňová povinnost bude odváděna do státního rozpočtu. Podle současného rozpočtového určení se pak do rozpočtu Městské části vrátí jen částečně.



3.3 Daň z převodu nemovitostí

V případě výstavby do vlastnictví společnosti Centrum Palmovka není potřeba o dani z převodu nemovitostí uvažovat, pro případ jiné varianty je vhodné zmínit, že první převod stavby, která nebyla dosud užívána, z vlastnictví obce může být osvobozen od daně z převodu nemovitostí, tj. případná výstavba stavby do vlastnictví Městské části a následný převod na Centrum Palmovka by neznamenal odvod daně z převodu.

Případný převod stavby v budoucnu by již dani podléhal. Převod společnosti Centrum Palmovka (akcií) by naopak dani z převodu nepodléhal.

3.4 Srážková daň (kapitál)

V případě výplaty podílu na zisku (ve finančním modelu je předpokládáno čerpání prostředků formou úroků a splátek úvěru) by podíl na zisku podléhal 15% srážkové dani, neboť není možné aplikovat osvobození dle § 19 zákona o dani z příjmů (osvobození je možné aplikovat jen na podnikatelské mateřské subjekty).

3.5 Daň z nemovitostí

V případě vlastnictví stavby SPV bude stavba podléhat dani z nemovitostí, která by však měla být rozpočtovým příjmem Městské části s ohledem na aktuální znění zákona o rozpočtovém určení daní.

Tato daň je tedy v podstatě neutrální, byť formálně zatíží společnost Centrum Palmovka náklady na ni.

3.6 Daňový štít

Daňovým štítem se obecně rozumí položky, které je možné uplatnit jako snížení základu daně a které tedy snižují náklady v podobě úspory daní, zejména daně z příjmů. Daňovým štítem v tomto případě budou případné daňové ztráty (pokud budou vykázány), které je možné uplatnit jako položky snižující základ daně v následujících 5 ti zdaňovacích obdobích.

Lze očekávat, že ztráty budou generovány zejména na začátku projektu a to z důvodu dřívějšího zahájení daňového odepisování, či pozvolnějším náběhu výnosů z nájemného, zatímco náklady budou z velké části v plné výši hned od začátku (zejména odpisy a úroky). Dalším prvkem budou daňově uznatelné úroky z úvěru poskytnutého Městskou částí.

S ohledem na optimální řízení daňového štítu, doporučujeme uplatňovat rovnoměrné daňové odpisy, které umožňují pružně měnit jejich výši v jednotlivých letech, zatímco zrychlené odpisy umožňují pouze plnou výši či přerušení. Zdánlivě mohou být zrychlené odpisy vyšší, nicméně upozorňujeme, že u staveb, kde může probíhat časté technické zhodnocení (poměrně obvyklé u komerčních administrativních budov) mohou zrychlené odpisy, s ohledem na



jejich metodu výpočtu, činit potíže jak při evidenci a kalkulaci, ale dokonce i snížit výši daňových odpisů.

3.7 Převod daňové ztráty

Jak bylo uvedeno, daňovou ztrátu bude možné uplatnit v pěti následujících zdaňovacích obdobích, poté by možnost jejího uplatnění „propadla“. Proto je důležité řídit její výši v jednotlivých letech.

4 Možnosti režimů fungování společnosti Centrum Palmovka

Společnost Centrum Palmovka může být přímým pronajímatelem, či může pronajímat prostory s využitím „mezičlánku“, tj. další společnosti. Přímý nájem bude výhodný pouze za předpokladu, že nájem Městské části bude podléhat DPH.

V případě, že tomu tak nebude, bude výhodnější zapojit do struktury další společnost, která by byla nájemcem a která by prostory dále pozajímala. Tato společnost by ovšem nesměla být pouhým formálním mezičlánkem, ale její existence by měla být zdůvodnitelná. Formální mezičlánek by totiž bylo možné napadnout jako účelový krok, který zastírá skutečný stav a to je nájem městské části. Pokud by však tento mezičlánek byl ekonomicky zdůvodnitelný, jednalo by se o aranžmá, které je sice daňově výhodné, nicméně jak vyplývá z judikatury, volba daňově optimálního uspořádání je právem poplatníka, pokud takové uspořádání nemá jediný účel a to je krácení daně.

4.1 Srovnávané varianty a jejich výhody a nevýhody

Po vyřazení zcela nevhodných řešení byly vybrány tři scénáře, které by přicházely do úvahy pro dobu výstavby a provozu multifunkčního objektu na Palmovce. Jsou jimi:

4.1.1 Realizace samotnou Městskou částí Praha 8

V tomto scénáři se předpokládá, že není založena společnost Centrum Palmovka a přípravu, výstavbu i provoz multifunkčního objektu zajišťuje přímo Městská část Praha 8. Ta je i smluvním partnerem dodavatele po dobu výstavby a provozu.

Tato varianta byla definována a modelována především z důvodů srovnatelnosti možného přínosu činnosti společnosti Centrum Palmovka pro ekonomiku projektu.

Hlavními znaky a důsledky této varianty jsou:



- Městská část Praha 8 bude sídlit ve svém majetku a nebude tudíž platit nájemné
- Městská část Praha 8 odvede u proporcionální části stavby (část v budoucnu používaná jako prostory radnice) DPH v průběhu přípravy a výstavby, jež nebude moci nárokovat a fakticky odtéká z projektu do státního rozpočtu
- Případný zisk z nájmu nebude podléhat dani z příjmu, respektive tato daň se plně vrátí do rozpočtu Městské části (při současném rozpočtovém určení daní – není vyloučeno, že v následujících 25 letech může dojít ke změně)
- Není možné optimalizovat průběh nákladů a jejich daňových dopadů
- Sloučení veřejné služby s tržním principem v jednom subjektu

4.1.2 Výstavba do majetku Městské části P8 / Magistrátu HMP a následný převod na Centrum Palmovka

Jedním z teoreticky proveditelných variant je, že by celá příprava a výstavba multifunkčního objektu probíhala do majetku Městské části a následně by po dokončení byla převedena na společnost Centrum Palmovka. Ta by dále projekt provozně zastřešovala. Problémem takového přístupu ovšem je, že reálně by výstavba (podle smlouvy i regulací vztahu mezi MČ a magistrátem) probíhala přímo do majetku hlavního města Prahy, nikoliv Městské části. Pak by bylo nejisté, jaké podmínky by byly nastaveny pro svěřený majetek a bylo-li by vůbec možné nemovitost a smlouvu na společnost Centrum Palmovka převést.

Hlavními znaky a důsledky této varianty jsou:

- Do okamžiku kolaudace je smluvním partnerem dodavatele Městská část
- Městská část bude hradit faktury za výstavbu
- Městská část si bude moci nárokovat vratku DPH, čímž se sníží celková finanční expozice
- Po kolaudaci proběhne převod objektu na společnost Centrum Palmovka
- Městská část poskytne Centru Palmovka půjčku, kterou bude „koupě“ uhrazena
- Městská část bude řádným nájemcem prostor radnice a bude z nich platit nájemné v místě a čase obvyklé, a to včetně DPH (minimálně po dobu 5 let – bude vysvětleno dále). Výnos z nájmu bude náležet Centru Palmovka, tj. v důsledku bude moci být nakonec převeden na Městskou část
- Centrum Palmovka se bude chovat jako tržní subjekt
- Centrum Palmovka bude odvádět daň z příjmu, která se do rozpočtu Městské části vrátí pouze zlomkem (dle rozpočtového určení daní)
- Výnosy z nájmu mohou být převáděny na Městskou část
- Vtažení Magistrátu hlavního města Prahy do scénáře – důsledek mohou být nepříznivé podmínky pro provoz objektu, nebo přímo nepřeveditelnost objektu na účelovou společnost Centrum Palmovka



Varianta obsahuje riziko, že vůbec nebude moci být realizována. Ekonomické a daňové důsledky tohoto uspořádání jsou zcela totožné s 3 scénářem. Vzhledem k těmto faktům nebyl tento scénář samostatně modelován.

4.1.3 Výstavba do majetku společnosti Centrum Palmovka

Hlavní modelovanou variantou byl scénář, ve kterém dojde v nejbližší době k převodu smlouvy na výstavbu a provoz multifunkčního objektu na společnost Centrum Palmovka. Centrum Palmovka tak bude hradit veškeré náklady spojené s přípravou a výstavbou projektu a vybudovaná nemovitost bude přímo v jejím majetku. Centrum Palmovka dále projekt provozně zastřešuje.

Proto, aby mohla společnost Centrum Palmovka hradit faktury během přípravy a výstavby, jí budou muset být poskytnuty finanční prostředky z rozpočtu Městské části. Může se tak dít buď formou navýšení ostatních kapitálových fondů, nebo bezúročnou půjčkou.

Hlavními znaky a důsledky této varianty jsou:

- Smlouva na výstavbu a provoz multifunkčního objektu bude převedena na Centrum Palmovka
- MČ poskytne Centru Palmovka prostředky k hrazení faktur za výstavbu (formou navýšení kapitálových fondů, nebo bezúročnou půjčkou)
- Centrum Palmovka si bude moci nárokovat vratku DPH, čímž se sníží celková finanční expozice
- Vybudovaná infrastruktura bude přímo v majetku Centra Palmovka
- Po kolaudaci budou vložené prostředky Městské části překlopeny do dlouhodobé úročené půjčky
- Městská část bude řádným nájemcem prostor radnice a bude z nich platit nájemné v místě a čase obvyklé, a to včetně DPH (minimálně po dobu 5 let – bude vysvětleno dále). Výnos z nájmu bude náležet Centru Palmovka, tj. v důsledku bude moci být nakonec převeden na Městskou část
- Centrum Palmovka se bude chovat jako tržní subjekt
- Centrum Palmovka bude odvádět daň z příjmu, která se do rozpočtu Městské části vrátí pouze zlomkem (dle rozpočtového určení daní)
- Výnosy z nájmu mohou být převáděny na Městskou část

Varianta je podrobně popsána a vysvětlena v části 5 tohoto dokumentu.

4.2 Ekonomické srovnání variant

Prostředkem pro kvantifikaci úspory, nebo lépe výhodnosti navrženého řešení proti jiným scénářům je porovnání čisté současné hodnoty budoucích peněžních toků projektu. Do těchto peněžních toků spadá peněžní tok Městské části Praha 8, peněžní toky společnosti Centrum Palmovka (plně vlastněné Městskou částí Praha 8) a celková hodnota budoucího multifunkčního objektu.



Čistá současná hodnota projektu (v tomto dokumentu) **nemůže být v žádném případě interpretována jako celkový přínos výstavby multifunkčního objektu, nebo jako výsledek investičního rozhodnutí. ČSH je v tomto modelu výrazně snížena zahrnutím veškerých provozních výdajů spojených s fungováním Úřadu Městské části Praha 8 v nové radnici** (tj. zejména služby – úklid, údržba, ostraha, spotřeba světla, tepla a klimatizace, spotřeba vody a el. energie) **po dobu 20 let.**

Měl-li být korektně vypočten přínos investice, posuzovány by byly pouze investiční výdaje oproti příjmům z nájmu komerčních subjektů. Do výpočtu by také byla zahrnuta hodnota objektů uvolněných stěhováním Úřadu Městské části. To však není účelem ani zadáním této analýzy.

Pro maximální objektivitu je hodnota objektu ve všech srovnávaných scénářích stejná. Rozdíl je tedy pouze v souhrnu peněžních toků. Ve všech scénářích je také použita stejná míra očekávané inflace a diskontní koeficient.

Jako nejvýhodnější scénář, jehož uspořádání je dále popsáno, je pak vybrán scénář s nejvyšší čistou současnou hodnotou.

Srovnávány jsou de facto dva scénáře – varianta s řešením čistě pod hlavičkou Městské části a varianta s řešením pod hlavičkou společnosti Centrum Palmovka (od okamžiku převedení smlouvy v nejbližší době).

Dále byla provedena citlivostní analýza – ověření, jak významný má dopad změna v některém z klíčových předpokladů modelu.

4.3 Kvantifikace úspory

Základním srovnáním je tedy porovnání čisté současné hodnoty peněžních toků ve scénáři se společností Centrum Palmovka a ve scénáři realizace čistě Městskou částí (jako by společnost Centrum Palmovka vůbec neexistovala). To zároveň slouží pro ilustraci přínosu společnosti Centrum Palmovka.

Scénář	Čistá současná hodnota
Realizace Centrem Palmovka	
ČSH toků	-1 005 590 942
ČSH s nemovitostí	59 812 052
Realizace Městskou částí	
ČSH toků	-1 034 537 788
ČSH s nemovitostí	30 865 206
Výhodnost varianty	28 946 846



Je zřejmé, že založením a správným nastavením režimu společnosti Centrum Palmovka lze realizovat celkovou ekonomický přínos téměř cca 29 mil. Kč v dnešní hodnotě (při naplnění předpokladů finančního modelu projektu).

Rozdíl vzniká především srovnáním časové hodnoty dvou protichůdných vlivů:

Ve scénáři realizace Městskou částí je odtokem z projektu daň z přidané hodnoty, a to ve velkém objemu během přípravy a stavby (nemožnost nárokovat vratku a proporcionalní část stavby – radnice) a v menších objemech po dobu projektu. Daň z příjmu se neprojevuje.

Na druhou stranu ve scénáři se společností Centrum Palmovka se pozitivně projevuje možnost vratky DPH po dobu přípravy a stavby (nulový odtok z projektu) i po dobu provozu. Negativně se naopak projevuje vliv daně z příjmu, která narůstá především v druhé půli provozní fáze díky vyčerpání efektu daňového štítu (nákladové úroky z úvěru od Městské části snižují daňový základ).

4.4 Analýza citlivosti

Model obou srovnávaných scénářů byl podroben tzv. citlivostní analýze. Ta má odpovědět, zda změna vstupních parametrů modelu ovlivňuje jeho výsledek, v jaké míře ho ovlivňuje a zda se nemění pořadí výhodnosti scénářů. Výsledky analýzy jsou prezentovány formou tabulky a následuje vysvětlení vstupů i výsledků.

Sloupec výchozí stav rekapituluje výsledek finančního modelu zmiňovaný výše. Ostatní sloupce představují výstupy modelu se změněnými vstupy:

4.4.1 DPH z nájmu radnice trvale

Scénář	Výchozí stav	DPH z nájmu radnice trvale	
Realizace SPV			
ČSH toků	-1 005 590 942	-1 060 108 804	-5,1%
ČSH s nemovitostí	59 812 052	5 294 190	-91,1%
Realizace MC			
ČSH toků	-1 034 537 788	-1 034 537 788	0,0%
ČSH s nemovitostí	30 865 206	30 865 206	0,0%
Výhodnost varianty	28 946 846 CP	-25 571 016 MC	

Změna vstupu proti původnímu modelu

- Městská část bude k nájmu radnice platit DPH po celou dobu projektu (model počítá se změnou po 5 roce provozu)



- MČ si nebude moci nárokovat vratku DPH

Nový výsledek modelu

- Mění se de facto pouze výsledek scénáře se společností Centrum Palmovka (negativně) a druhý scénář zůstává nezměněn
- Tato varianta mění výsledek srovnání – výhodnější se stává realizace Městskou částí oproti realizaci společností Centrum Palmovka
- Varianta realizace Městskou částí je v ČSH výhodnější o 25,6 mil. Kč

Interpretace výsledku

- Efekt odvodu DPH z nájmu části radnice (odtok z projektu) po celou dobu provozu (20 let) převáží vstupní úsporu DPH ze stavby
- Zároveň se negativně projevuje odvod daně z příjmu společností Centrum Palmovka
- V případě, že by se nepodařilo zabezpečit možnost změny režimu nájmu z radnice po 5 letech provozu, vytratila by se ekonomická výhodnost společností Centrum Palmovka

4.4.2 Sjednocení sazeb DPH

Scénář	Výchozí stav	Sjednocení sazeb DPH	
Realizace SPV			
ČSH toků	-1 005 590 942	-1 010 823 818	-0,5%
ČSH s nemovitostí	59 812 052	54 579 176	-8,7%
Realizace MČ			
ČSH toků	-1 034 537 788	-1 036 633 184	-0,2%
ČSH s nemovitostí	30 865 206	28 769 810	7,3%
Výhodnost varianty	28 946 846 CP	25 809 366 CP	

Změna vstupu proti původnímu modelu

- Otestování dopadu předpokladu, že dojde ke sjednocení obou sazeb DPH (10% a 20%) na jedné společné – 19%, jak je v současnosti diskutováno

Nový výsledek modelu

- Ve výsledku obou scénářů dochází ke zvýšení ČSH
- Tato varianta nemění výsledek srovnání – nadále zůstává výhodnější realizace projektu prostřednictvím společností Centrum Palmovka
- Rozdíl je proti výchozímu modelu menší, ovšem pouze o cca. 3 mil. Kč (25,8 mil. Kč v této variantě)

Interpretace výsledku

- Sjednocení sazeb DPH přinese pozitivní efekt u služeb v současné vyšší sazbě a negativní efekt u služeb v nižší sazbě
- Vzhledem k tomu, že většina plnění v projektu je ve vyšší sazbě, přináší tato změna pozitivní efekt oběma scénářům
- Sjednocení sazeb DPH na úrovni 19% nemá na výhodnost varianty se společností Centrum Palmovka výraznější dopad



4.4.3 Nájem s inflací

Scénář	Výchozí stav	Nájem s inflací	
Realizace SPV			
ČSH toků	-1 005 590 942	-945 616 543	6,3%
ČSH s nemovitostí	59 812 052	119 786 452	100,3%
Realizace MČ			
ČSH toků	-1 034 537 788	-947 692 670	9,2%
ČSH s nemovitostí	30 865 206	117 710 325	-73,8%
Výhodnost varianty	28 946 846 CP	2 076 127 CP	

Změna vstupu proti původnímu modelu

- Tato analýza testuje citlivost výsledku na změnu předpokladu stabilní ceny nájmu – počítá se s růstem nájmu ve stejné výši, jaká je nastavena pro inflaci spotřebních cen v modelu – 2%

Nový výsledek modelu

- Ve výsledku obou scénářů dochází ke zvýšení ČSH – vyšší příjem z nájmu
- Tato varianta nemění výsledek srovnání – nadále zůstává výhodnější realizace projektu prostřednictvím společnosti Centrum Palmovka
- Výhodnost obou variant se téměř srovnává – rozdíl činí pouze cca. 2 mil. Kč

Interpretace výsledku

- Inflační růst ceny nájmu by přirozeně přinesl pozitivní efekt v obou variantách, neboť by zvyšoval příjmy z nájmu
- Růst příjmů ve variantě se společností Centrum Palmovka ústí ve vyšší základ daně z příjmu a zvyšuje tedy její odtok z projektu. Tím je dopad pro tento scénář méně výhodný, než pro realizaci samotnou Městskou částí
- Inflační růst nájmu by srovnával výhodnost variant, neměnil by však jejich pořadí – výhodnější stále zůstává scénář s realizací prostřednictvím společnosti Centrum Palmovka

4.4.4 Obsazenost 80%

Scénář	Výchozí stav	Obsazenost 80%	
Realizace SPV			
ČSH toků	-1 005 590 942	-1 094 747 609	-8,1%
ČSH s nemovitostí	59 812 052	-142 816 134	-338,8%
Realizace MČ			
ČSH toků	-1 034 537 788	-1 133 023 546	-8,7%
ČSH s nemovitostí	30 865 206	-181 092 071	-117,0%
Výhodnost varianty	28 946 846 CP	38 275 937 CP	

**Změna vstupu proti původnímu modelu**

- Výchozí varianta modelu předpokládá obsazenost 100% a výnos podle vstupů ve vítězné nabídce uchazeče na výstavbu a provoz multifunkčního objektu
- Tato verze analýzy pracuje s hypotézou (agresivní předpoklad), že obsazenost komerčních prostorů bude dlouhodobě pouze na úrovni 80%

Nový výsledek modelu

- V tomto modelu dochází k výraznému propadu ČSH v obou variantách – proti plánu je nižší výnos z nájmu, což přirozeně negativně ovlivňuje ekonomiku celého projektu
- Tato varianta nemění výsledek srovnání – naopak se stává výhodnější realizace projektu prostřednictvím společnosti Centrum Palmovka
- Rozdíl výhodnosti variant se prohlubuje na 38 mil. ve prospěch společnosti Centrum Palmovka

Interpretace výsledku

- Snížení nájmu má negativní efekt na celý projekt – na obě varianty řešení
- Snížení příjmů z nájmu snižuje daňový základ daně z příjmu společnosti Centrum Palmovka, čímž zvyhodňuje tuto variantu
- Menší, než plná obsazenost nemění pořadí scénářů – výhodnější stále zůstává scénář s realizací prostřednictvím společnosti Centrum Palmovka

4.4.5 Úroková sazba 4%

Scénář	Výchozí stav	Úroková sazba 4%
Realizace SPV		
ČSH toků	-1 005 590 942	-1 021 339 232 -1,5%
ČSH s nemovitostí	59 812 052	44 063 763 -26,3%
Realizace MČ		
ČSH toků	-1 034 537 788	-1 034 537 788 0,0%
ČSH s nemovitostí	30 865 206	30 865 206 0,0%
Výhodnost varianty	28 946 846 CP	13 198 557 CP

Změna vstupu proti původnímu modelu

- Ve výchozích předpokladech modelu se pracuje s úročeným úvěrem od Městské části společnosti Centrum ve výši 6% p.a. od otevření objektu po dobu provozní fáze. Tato míra zohledňuje 20 letou mezibankovní sazbu a rizikový příplatek
- Citlivostní analýza pracuje s předpokladem snížení této sazby na 4% p.a.

Nový výsledek modelu

- Scénář s realizací Městskou částí zůstává nezměněn – v tomto scénáři se úvěr vůbec nepoužívá
- Scénář s využitím společnosti Centrum Palmovka je touto změnou negativně ovlivněn
- Tato varianta nemění výsledek srovnání – nadále zůstává výhodnější realizace projektu prostřednictvím společnosti Centrum Palmovka



- Rozdíl výhodnosti scénáře se společností Centrum Palmovka se zmenšuje. Stále však vyznívá ve prospěch této varianty výší 13 mil. Kč

Interpretace výsledku

- Snížení sazby úvěru, který poskytuje Městská část společnosti Centrum Palmovka, nemá jiný vliv, než snížení nákladů, tj. zvýšení daňového základu společnosti
- Snížením úrokové sazby se může dosáhnout jedině negativního efektu zvýšení daní z příjmů společnosti Centrum Palmovka
- Snížení sazby úvěru nemění pořadí výhodnosti scénářů a pro celý projekt scénář se společností Centrum Palmovka má pouze negativní efekt, zatímco scénář s Městskou částí neovlivňuje

5 Navrhované uspořádání

Navrhované uspořádání vztahů mezi Centrem Palmovka a Městskou částí Praha 8 vychází z nejvýhodnějšího scénáře, tj. scénáře, který ve svém důsledku přinese největší ekonomickou hodnotu pro Městskou část Praha 8.

5.1 Popis požadovaného stavu

Městská část Praha 8 převede smlouvu na výstavbu a správu multifunkčního objektu Palmovka na svoji 100% dceřinou společnost Centrum Palmovka. Účelová společnost tím na sebe přebere všechny práva a povinnosti související se smlouvou.

Po dobu přípravy a výstavby projektu bude Městská část Praha 8 převádět na účet Centra Palmovka částky, které budou pro daný rok odpovídat ceně sjednané ve smlouvě s dodavatelem. Centrum Palmovka tak bude disponovat vždy jen částkou, umožňující splatit závazky ze smlouvy. Tyto částky budou ve společnosti Centrum Palmovka evidovány jako převod do kapitálových fondů, nebo – doporučený způsob – formou bezúročného úvěru (snížení nákladů na notářské poplatky při vkladech do fondů).

Po dobu přípravy a výstavby objektu bude Centrum Palmovka po kontrole dodávek proplácet faktury za jednotlivé odsouhlasené milníky a bude se tak stávat vlastníkem jejich výstupů. Těmi budou zejména: koncept, dokumentace pro EIA, dokumentace pro územní řízení, dokumentace pro stavební řízení a dokumentace pro provedení stavby.

Tyto průběžné platby od Městské části do Centra Palmovka nebudou navýšeny o DPH, neboť za naplnění předpokladu finančního modelu tento režim umožní vratku odvodu DPH získat v plné výši ještě v daném období pro včasnou splatnost dodavateli.



Výstavba bude taktéž probíhat přímo do vlastnictví Centra Palmovka, které za ni bude po odsouhlasených milnících hradit faktury. Po dokončení stavby tak bude Centrum Palmovka vlastníkem multifunkčního objektu a všech dokumentací. Dále bude budovu, jako svůj majetek, daňově odepisovat.

V daném okamžiku také nebude mít Centrum Palmovka finanční hotovost větší, než minimální potřebnou rezervu.

Po dokončení a kolaudaci stavby Centrum Palmovka vrátí větší část vložených prostředků Městské části Praha 8 (sníží kapitálové fondy nebo bezúročné úvěry) a na tutéž částku si od Městské části Praha 8 vezme úročený úvěr. Tím se fakticky žádné peněžní prostředky nepřesunou, ale od tohoto okamžiku bude Centrum Palmovka pravidelně ročně splácet Městské části Praha 8 prostředky vložené při výstavbě i úrok z těchto prostředků.

Během provozu bude Centrum Palmovka pobírat výnosy z nájmu komerčních částí budovy, které jí ze smlouvy náleží. Tyto prostředky budou použity jednak na platbu poplatků za správu dodavateli stavby, jednak splácení vložených prostředků a úroků Městské části Praha 8.

Úřad Městské části Praha 8 bude sídlit v multifunkčním objektu a bude platit nájemné v místě a čase obvyklé, spotřebovaná média a podíl na službách.

Finanční model je postaven na předpokladu, že Centrum Palmovka bude budovu používat plně k ekonomické činnosti a veškeré výnosy z ní budou podléhat DPH. Díky tomu tak dosáhne na plný nárok na odpočet při výstavbě oproti variantě, kdy by budovu stavěla Městská část Praha 8 a část využívala pro svou potřebu.

Aby tomu tak bylo musí nastat některá z dále uvedených variant:

1. Nájemné pro Městskou část Praha 8 bude podléhat DPH;
2. Centrum Palmovka bude po dostavbě převedena na jiný subjekt;
3. Mezi Společností Centrum Palmovka a konečnými nájemci bude existovat „mezičlánek“ (právnícká osoba), který si nejprve celou stavbu pronajme od společnosti Centrum Palmovka a následně bude jednotlivé části pronajímat dále.

Ad1.

Dle aktuálního znění zákona o DPH může nájemné podléhat DPH, pokud je prostor pronajímán jinému plátcovi za účelem uskutečňování ekonomických činností (ekonomickou činností není hlavní činnost obcí). Městská část je plátcem DPH, nicméně ekonomická činnost je doplňkem a může tedy být sporné, zda je taková podmínka splněna. Není nám znám oficiální výklad ze strany daňové správy, který by toto potvrzoval ani vylučoval.

Ad2.

V případě, že by po dostavbě byla stavba převedena na jiný subjekt (například Městskou část Praha 8, resp. Hlavní město Praha), bylo by při prodeji odvedeno DPH na výstupu a tudíž by společnost měla nárok na odpočet DPH na vstupu. Doporučujeme tedy zvážit rozpracování této varianty, neboť by to umožnilo uplatnit nárok na odpočet v průběhu výstavby a mohla by mít další potenciální pozitivní aspekty (např. otázka přímého vlastnictví Městskou částí Praha 8).



Ad3.

Jedná se o variantu, kdy mezi vlastníkem objektu a konečným uživatelem stojí třetí subjekt, který má objekt v nájmu a nájemce je tak v pozici „podnájemce“. Využívá se to z důvodu menší ochrany podnájemce oproti nájemci a v našem případě by to mělo navíc pozitivní daňové dopady.

Pokud by nenastala ani jedna z uvedených variant, byla by sporná výše nároku na odpočet u společnosti Centrum Palmovka, neboť by bylo nutné vycházet z toho, že část plnění bude na výstupu osvobozena od daně (nájem pro Městskou část) a tudíž by byl i nárok na odpočet krácen.

Spotřeba médií, energií, služby a podobné položky budou společností Centrum Palmovka přeúčtovány na jednotlivé nájemce, takže budou vstupovat do ekonomiky společnosti jako náklady i jako výnosy, a to ve stejné výši. Na ekonomiku projektu tak nebudou mít reálný vliv.

Úřad městské části bude mít po dobu projektu podobné postavení, jako ostatní nájemci s tím, že je 100% vlastníkem společnosti Centra Palmovka a může tak plně kontrolovat podmínky nájmu a má jistotu korektního vystupování Centra Palmovka. Spotřeby a poplatky jsou nadále hrazeny dodavatelům, je však potenciál nižších cen, díky tomu, že Centrum Palmovka bude odebírat velké objemy i pro ostatní nájemce.

Ekonomické výnosy projektu (nájmy všech subjektů) se budou kumulovat ve společnosti Centrum Palmovka a budou Městské části Praha 8 jako 100% vlastníkově společnosti v průběhu projektu k dispozici (např. převodem z kapitálových fondů společnosti).

5.2 Důsledky navrhovaného uspořádání

V důsledku navrhovaného uspořádání bude Centrum Palmovka vlastníkem nemovitosti, která bude generovat příjmy z nájmu. Jako tržní subjekt si tato společnost dokáže uplatnit plný odpočet DPH na vstupu po dobu přípravy, výstavby a ve významné míře i v provozu objektu (při naplnění předpokladů viz. předchozí kapitoly).

Naopak Městská část Praha 8, jako subjekt poskytující veřejné služby neekonomického charakteru by v případě samostatné realizace projektu musela poměrně významně krátit nárok na odpočet z důvodu využití velké části stavby pro činnost, která není považována za ekonomickou činnost ve smyslu zákona o DPH.

Společnost Centrum Palmovka bude plátcem daně z příjmu, která se do rozpočtu Městské části Praha 8 bude vracet pouze drobným dílem podle aktuálního rozpočtového určení daní. Finanční model uspořádání projektu za využití Centra Palmovka tento eventuální příjem nezohledňuje. Celkový negativní dopad daně



z příjmu je při optimalizaci hospodaření ve vyjádření čistou současnou hodnotou peněz v rámci projektu nižší, než negativní dopad daně z přidané hodnoty.

Navrhované uspořádání tak reflektuje z významné části ekonomickou / výdělečnou povahu projektu a funguje na tržních principech, umožňujících jí využít i daňový režim povaze projektu odpovídající.

6 Doporučené kroky

Pro bezproblémovou realizaci navrhovaného uspořádání je ze strany Městské části potřeba podniknout následující kroky:

6.1 V průběhu výstavby

- Ještě před první plánovanou platbou milníku projektu (Koncept) realizovat kroky k převedení smlouvy z Městské části Praha 8 na společnost Centrum Palmovka
- Zvolit a zrealizovat jednu z variant uvedených v části 5.1, aby bylo možné uplatňovat plný nárok na odpočet při výstavbě
- Zaregistrovat společnost Centrum Palmovka jako plátce DPH
- Převést v průběhu každého roku přípravy a výstavby projektu (2011-2015) na účet společnosti Centrum Palmovka finanční prostředky k uhrazení smluvních plateb dle harmonogramu. Prostředky budou převedeny jako vklad do kapitálových fondů společnosti nebo formou bezúročného úvěru
- Napláňovat přesun útvarů Úřadu Městské části Praha 8 do nového sídla
- Vyhodnotit optimální ekonomické využití v budoucnu uvolněných prostor
- Zajistit dopředu vybavení nových prostorů potřebnou infrastrukturou, technikou a nábytkem

6.2 V okamžiku kolaudace / otevření

- Přepočítat vhodnou výši daňově uznatelného úroku z úvěru (tzv. daňový štít)
- Vybrat ze společnosti prostředky – výběr z kapitálových fondů nebo bezúročného úvěru společnosti
- V tomtéž okamžiku poskytnutí úročeného úvěru společnosti o stejné celkové sumě. Předpokládaná délka splatnosti by měla být totožná s délkou projektu (20 let). Výše úroku z úvěru bude založena na tržní bázi – měla by reflektovat investiční podstatu projektu
- Provést přesun útvarů Úřadu Městské části Praha 8 do nového objektu

6.3 Ve fázi provozu

- Platit společnosti Centrum Palmovka tržní nájem včetně DPH



- Pobírat splátky jistiny z poskytnutého úvěru
- Pobírat úroky z poskytnutého úvěru
- Po 5 letech nájmu zvážit přesun výkonu ekonomické činnosti Městské části Praha 8 z radnice a tím i změnu podmínek nájemní smlouvy – změna na nájem osvobozený od DPH
- Podle aktuálního hospodářského výsledku a daňové situace společnosti Centrum Palmovka vybírat přebytky hotovosti (disponibilní zisk) formou výběrů z kapitálových fondů
- Kontrolovat správné hospodaření společnosti Centrum Palmovka
- Ekonomické využití uvolněných prostor dříve využívaných Úřadem Městské Části Praha 8

6.4 Po ukončení projektu – smlouvy s dodavatelem

- Analyzovat vhodný způsob dalšího fungování společnosti Centrum Palmovka. V tomto okamžiku odpadne pravidelná platba za správu objektu a bude ukončen úvěr od Městské části Praha 8. Ke zvážení tedy bude:
 - Získání nového správce, nebo zajištění správy nájemních vztahů Centrem Palmovka a pokračování její činnosti
 - Převod / prodej objektu Městské části Praha 8
 - Prodej objektu tržním subjektům
 - Prodej společnosti Centrum Palmovka
 - Ukončení činnosti a zrušení společnosti Centrum Palmovka

7 Doporučené postupy

7.1 Nástroje využité pro nastavení optimálního průběhu výnosů

Základními nástroji použitými v rámci tohoto navrhovaného scénáře jsou zejména vklady a výběry z kapitálových fondů společnosti a tržně úročený úvěr. Je třeba vycházet z faktu, že Centrum Palmovka je společnost plně vlastněná Městskou částí Praha 8. To umožňuje použití zmíněných forem transferu peněžních prostředků mezi oběma subjekty.

Vklad do ostatních kapitálových fondů Centra Palmovka formálně navyšuje vlastní kapitál této společnosti. Jeho výše vstupuje do výpočtu daňově uznatelného úroku (viz. dále), a tím i výpočtu zisku a základu daně z příjmů. Samotný převod finančních prostředků do / z kapitálových fondů mezi oběma subjekty nepodléhá zdanění.

Alternativním nástrojem je poskytnutí bezúročných půjček, která je administrativně jednodušší. Zároveň uspoří náklady – notářské poplatky za zapsání změny ostatních kapitálových fondů. Mezi ekonomicky spřízněnými osobami pak není bezúročná půjčka nikterak omezená.



Městská část Praha 8 v době kolaudace objektu poskytne společnosti Centrum Palmovka úročený úvěr a vybere prostředky z kapitálových fondů nebo bezúročného úvěru. Poskytnutí úročeného úvěru tak bude reflektovat investiční podstatu projektu, kdy Městská část Praha 8 jako investor získává postupně zpět vložené prostředky a inkasuje rizikovou prémie projektu - úrok.

Poskytnutím úročeného úvěru a výběrem prostředků z kapitálových fondů fakticky nedojde k žádnému přesunu peněžních prostředků. Městská část Praha 8 ale z tohoto úvěru bude po dobu projektu inkasovat pravidelné splátky jistiny a úrok v tržní výši. Současná právní a daňová úprava umožňuje mezi těmito subjekty poskytnout úvěr v ceně (úroku) odpovídajícím tržním podmínkám. Jako daňově uznatelný náklad do výpočtu základu daně vstupuje pouze taková část úroku, která odpovídá jistině maximálně čtyřnásobně větší, než je vlastní kapitál společnosti. Úrok z jistiny nad tento limit není daňově uznán. Není proto vhodné poskytnout společnosti Centrum Palmovka úvěr na plnou hodnotu výstavby.

S výplatou zisku společnosti Centrum Palmovka formou dividend navrhované uspořádání nepočítá, neboť se jedná v podstatě o přesun prostředků mezi spřízněnými osobami. Dividenda by pak takovýto přesun zatížila ještě srážkovou daní. V případě potřeby lze snižovat kapitálové fondy společnosti, avšak s ohledem na využití pozitivního efektu daňově uznatelných úroků z úvěru.

Je proto velmi důležité správně zvolit velikost úvěru na počátku provozu objektu. Na základě ekonomického modelu se aktuálně jeví vhodné poskytnout úvěr na 77% hodnoty investice, ale v okamžiku kolaudace stavby (předpoklad konec roku 2015) bude vhodné tento výpočet ověřit podle aktuálního stavu daňové legislativy.

7.2 Ukončení projektu

Ukončení projektu je předpokládáno po 20 letech, kdy by měly být doplacený úvěry. V této době by měla být budova z necelé poloviny odepsána, nicméně její hodnota by mohla být, s ohledem na předpokládanou inflaci, významně vyšší než účetní zůstatková cena.

Budovu je nadále možné pronajímat ze společnosti Centrum Palmovka (při plné obsazenosti ze zřejmě očekávat vykazování daňových základů) či ji nějakou formou převést na Městskou část a pokračovat v pronájmu komerční části z městské části (výhodou by bylo nulové zatížení daní z příjmů, pokud bude zachováno aktuální rozpočtové určení daní) či prodej stavby či SPV třetí straně. V takovém případě by byl vhodnější prodej společnosti Centrum Palmovka jako celku s ohledem na daňové dopady (opět nulová daň z příjmů u městské části a nebyla by aplikována daň z převodu nemovitostí).



8 Náhled na budoucí daňovou legislativu

Vývoj legislativy do budoucna je velmi těžké odhadnout. Jako pravděpodobné je další sblížení sazeb DPH či jejich sjednocení, dále je možné, že dojde ke zvýšení daně z nemovitostí, mohlo by dojít k mírnému zvýšení daně z příjmů a rovněž nelze vyloučit, že dojde ke změnám v rozpočtovém určení daní.

Pozitivní pro tento projekt by byla možnost volby režimu zdanění pronájmu nezávisle na osobě nájemce, což mělo být součástí letošní novelizace zákona o DPH, nicméně nakonec tato část ve vládním návrhu chyběla. S ohledem na pětiletou periodu výstavby mohou být změny poměrně zásadní a v některých případech velmi těžko odhadnutelné a to zejména v oblasti DPH, kde aktuálně probíhá celoevropská diskuse na téma změn v této oblasti.

9 Možnosti pro další optimalizaci provozního režimu

Mimo samotného výše popsaného nastavení režimu pro výstavbu a provoz multifunkčního objektu, jehož ekonomický přínos byl již popsán je možné provést další kroky, které možný efekt ještě zvýší:

Primární možností optimalizace a zlepšení ekonomického efektu, které je možné dosáhnout díky přítomnosti společnosti Centrum Palmovka je průběžná provozní úprava kapitálové struktury této společnosti. Během fáze provozu je žádoucí měnit poměr vlastního kapitálu a úročeného úvěru (pomocí vkladů/výběrů z ostatních kapitálových fondů a navyšování/snižování úvěru). Tak bude možné každoročně dosáhnout požadované velikosti daňového štítu úvěru – využít maxima daňově uznatelných nákladů z úroků – a snižovat tak daňový základ pro odvod daně z příjmu.

Dalším způsobem uznatelného navýšení daňových nákladů společnosti Centrum Palmovka (který je v reálu příjmem Městské části) je definování platby za pozemek, na kterém multifunkční objekt bude stát – a to buď formou nájmu, platby za věcné břemeno, či jinak. Taková průběžná platba je logicky zcela odůvodnitelná a pomáhá snižovat daňový základ daně z příjmu.

Obdobným nástrojem je požadavek odměny za převod / prodej smlouvy společnosti Centrum Palmovka. Smlouva v sobě principiálně zahrnuje předpoklad pobírání užitků v budoucnu (příjmů z komerčních nájmu) a je tedy logické, že by společnost Centrum Palmovka za takovou smlouvu měla poskytnout Městské části úhradu buď jednorázově (na začátku projektu), nebo raději průběžně v průběhu provozní fáze. Dopad je opět především do snížení daňového základu daně z příjmů, zatímco příjem plně náleží Městské části.

V souvislosti s placením nájemného je potřeba upozornit, že nájem mezi Městskou částí a Centrem Palmovka by měl být sjednán na obvyklé úrovni, tj. nájemné by mělo být sjednáno v takové výši, jakou by sjednaly nezávislé subjekty. Na výši nájmu má každopádně vliv umístění kanceláří (patra, části pater), doba nájmu (fixace), fixace nájemného, perioda placení apod.



Pokud by se tedy Městská část zavázala být v nájmu delší dobu, předplatila si nájemné na delší dobu dopředu (díky tomu by byly sníženy půjčky či úvěry, resp. vklady do vlastního kapitálu), nepožadovala drahé vybavení prostor a pronajala si část prostor v méně lukrativní části budovy, mohla by být výše nájemného výrazně nižší než běžná sazba za m², čímž by bylo možné dosáhnout další úsporu na DPH a celý projekt tedy zlevnit.