

Na Vyhlídce

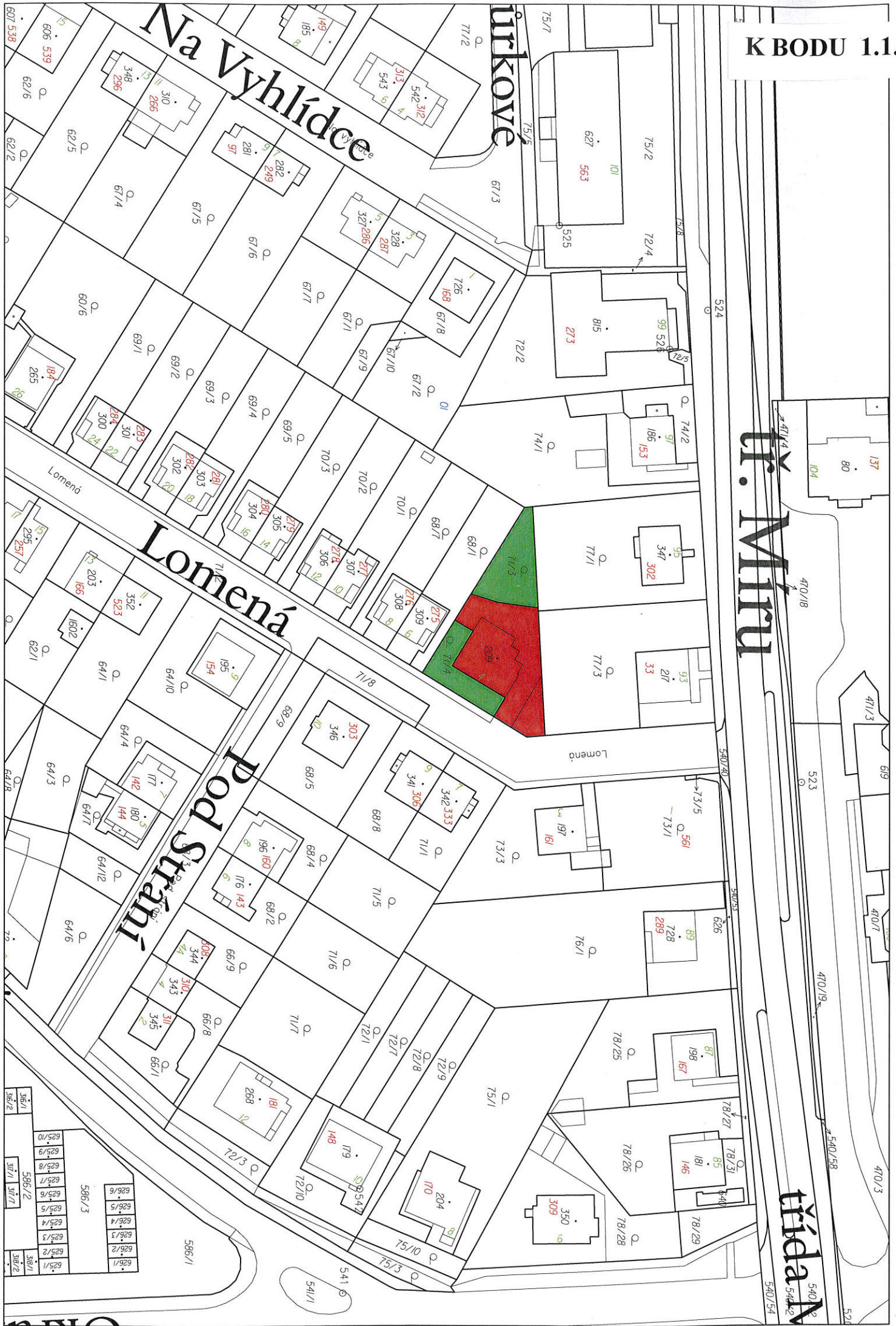
ÚRKOVÉ

Č. Míru

Lomená

Pod Strání

trída



Sídlo společnosti Lesy města Olomouce, a.s.

1. Úvod

Lesy města Olomouce, a.s. mají v současné době jako sídlo společnosti pronajato přízemí budovy Lomená 177/4, ve vlastnictví Statutárního města Olomouc (dále „SMOI“). V současné době má společnost pronajaty prostory o výměře 122 m².

Výměra a členění pronajatých prostor LMO:

a) jednací místnost	18 m ²
b) kancelář	26 m ²
c) kancelář	24 m ²
d) kancelář	20 m ²
e) archiv	12 m ²
f) sklad	6 m ²
g) sociální zařízení	4 m ²
h) chodba	6 m ²
celkem	122 m ²

Na zasedání Rady města Olomouce dne 23.7.2013 bylo uloženo majetkoprávnímu odboru zahájit proces prodeje domů s pozemky, mimo jiné také dům Lomená 4, v současnosti sídlo společnosti Lesy města Olomouce, a.s.

Představenstvo společnosti Lesy města Olomouce, a.s. (dále jen „LMO“) na svém jednání dne 27.8.2013 odsouhlasilo návrh na vklad tohoto majetku do společnosti LMO. Jako ředitel společnosti jsem byl pověřen zahájit jednání ve výše zmíněné věci prodeje nemovitosti Lomená 4.

Pro potřeby společnosti by bylo vhodné zvětšení zejména skladovacích prostor (archiv, sklad), větší prostor zasedací místnosti, sklad na chemické přípravky v souladu s platnou legislativou a také parkovací místa (drobná úprava vyřeší zvětšení zasedací místnosti na úkor archivu, archiv přesunout do atelieru ve 3.NP). Parkování pro vozidla by bylo možné vytvořit ve dvoře objektu. Rovněž příruční sklad by bylo možné vybudovat ve dvoře za budovou.

2. Návrh řešení

A. Vklad do majetku společnosti

V případě vkladu předmětné nemovitosti do majetku společnosti, získá LMO trvale své sídlo. V rámci možných úprav a oprav objektu v závislosti na potřebě LMO mohou být účelně vynakládány prostředky, které budou daňově uznatelným nákladem. SMOI předpokládá z prodeje výnos, který na straně LMO znamená výdaje např. za komerční nájem kancelářských prostor. Při vkladu nemovitosti do majetku společnosti lze ušetřené finanční prostředky efektivně využít např. jako investice do lesního majetku. Tím bude uspokojena potřeba stávajícího vlastníka a nemovitost bude přes LMO stále mít pod kontrolou.

V roce 1993 byla příspěvkovou organizací provedena oprava prostor ve výši 200.887,- Kč. Toto je zaneseno a vedeno v účetnictví jako technické zhodnocení s dobou odpisování 50 let. Zůstatek odpisu je 106.743,- Kč, a který by vlastník nemovitosti musel při prodeji společnosti LMO zaplatit.

B. Odkoupení nemovitosti společností LMO

Společnost LMO může nemovitost také odkoupit, ale vzniká zde problém daňové výhodnosti této varianty. Při nákupu bude SMOI zaplacen kupní cena (vliv na cash-flow). Z pohledu LMO však dojde k tomu, že z výše této ceny bude moci do nákladů zahrnout pouze částku ve výši odpisu. Odpisování nemovitostí je 50 let.

Zapsané u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10156



Tel: 585 414 726
Fax: 585 751 150

IČ: 28633032
DIČ: CZ28633032

Bankovní spojení: KB Olomouc
Číslo účtu: 63033811/0100

E-mail: lesyol@lesyol.cz
Internet: <http://www.lesyol.cz>

C. Ponechání současného stavu

Jedna z možností řešení, která však znamená problém s případnými opravami v budoucnu. Náklady na případné opravy nebo úpravy bude muset řešit vlastník tj. SMOI. Pokud by tyto záležitosti měly řešit LMO, bude to znamenat problém technického zhodnocení, které je nutné vložit do účetnictví společnosti, se všemi podmínkami popsané v bodě A.

D. Investice do vybudování nového sídla společnosti

Další možná varianta získání stabilního sídla společnosti. Tato možnost předpokládá získání vhodného stavebního pozemku a investici, která bude z daňového hlediska odpisována po dobu 50-ti let a tudíž s pohledu optimalizace HV méně výhodná alternativa. Výhodou je možnost realizace sídla dle potřeb LMO („postavíme to, co potřebujeme“).

E. Pronájem nebytových prostor

V rámci této varianty byly osloveny realitní kanceláře s poptávkou na pronájem kancelářských prostor. Bylo zasláno několik nabídek a po jejich vyhodnocení byla provedena i fyzická prohlídka vhodných nabízených prostor. Ceny za pronájem vhodných prostor se dle jednotlivých nabídek pohybují ve výši **400 – 500 tis. Kč za rok**. Dále je nutné připočítat náklady na úpravu prostor dle potřeb LMO (vybudování příček, vybavení, stěhování apod.). Finanční prostředky za pronájem budou hrazeny pronajímateli, který není nijak provázán s LMO nebo SMOI (tzv. „odtečou ze společnosti pryč“). Dalším záparem tohoto řešení je fakt, že při ukončení nájemního vztahu bude nutné hledat nové prostory. To s sebou přinese další problémy se změnou sídla.

3. Ekonomická analýza

Současné příjmy

Za současného stavu je celý objekt pronajat na základě nájemních smluv se Správou nemovitostí, a.s. dle níže uvedeného:

1. podlaží – pronajato společnosti LMO celé přízemí
2. podlaží – dvě bytové jednotky s dispozicí 1+1 a 3+1
3. podlaží – bytová jednotka 1+1, atelier, půda

Nájemné

Budovy

nájemník	plocha m ²	dispozice	měsíční nájem	roční nájem
LMO	122,00	kanceláře	3 023 Kč	36 276 Kč
Gavurová	56,90	1+1	4 910 Kč	58 920 Kč
Koppová	93,97	3+1	7 854 Kč	94 248 Kč
Kadrnožková	42,15	1+1	3 373 Kč	40 476 Kč
Havlík	30,00	atelier	720 Kč	8 640 Kč
celkem				238 560 Kč

Pozemky

nájemník	plocha m ²	dispozice	roční nájem
LMO	146,00	zahrada	1 050 Kč
Gavurová	180,00	zahrada	1 040 Kč
celkem			2 090 Kč

Zapsané u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10156

Celková výše ročního nájmu je 240.650,-Kč a je tedy příjmem pro SMOI.

Ekonomické srovnání variant

Při prodeji nemovitosti sice získá SMOI jednorázový přísun financí do rozpočtu, ale na druhé straně dojde v budoucnu k navýšení výdajů společnosti LMO za pronájem kancelářských prostor, tím pádem porostou náklady LMO a bude se snižovat HV a dojde poklesu možného odvodu do rozpočtu SMOI.

Při vybudování nového sídla bude problém s optimalizací HV společnosti. Účetně bude mít LMO méně hotových finančních prostředků, daňově však bude uznatelným nákladem pouze roční odpis (doba odepisování 50 let).

Nákupem nemovitosti společností LMO sice SMOI získá prostředky z prodeje, ale pro LMO to bude značně nevýhodné s ohledem na daňovou stránku věci. Za předpokladu, že by LMO nemovitost nakoupila za 5 mil. Kč, výše ročního odpisu bude asi 85 tis. Kč (podobně jako při variantě vybudování nového sídla).

Při ponechání současného stavu bude mít SMOI zajištěn dlouhodobý příjem z nájemného v této nemovitosti.

Případný prodej nemovitosti novému vlastníkovi by znamenal pro SMOI snížení příjmu za pronájem ve výši 240 tis. Kč/rok a pro LMO náklady za pronájem kancelářských prostor 400 – 500 tis. Kč/rok. Za předpokladu, že výše prodejní ceny bude 5 mil Kč, bude za dobu 6-8 let zisk z prodeje srovnán a v dalších letech bude ztrátový.

Při ekonomickém srovnání je vidět jasná provázanost příjmů a výdajů mezi LMO a SMOI.

4. Závěr

Představenstvo společnosti spolu s vedením LMO preferují variantu vkladu nemovitosti do majetku LMO jako nejvýhodnější, a to nejen z pohledu LMO, ale i SMOI.

V Olomouci 21.2.2014

Ing. David Janásek