

Právní analýza záměru převodu bytů ve vlastnictví Správy zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. na jediného akcionáře této společnosti

Společnost Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s., IČ: 285 33 062, se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ: 130 00 (dále jen „SZM“) je vlastníkem bytových jednotek, které byly do společnosti SZM vloženy Městskou částí Praha 3 jako nepeněžitý vklad při zvýšení základního kapitálu SZM v roce 2010. Stalo se tak na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 5. 5. 2010, kterým jediný akcionář SZM rozhodl o zvýšení základního kapitálu společnosti SZM o částku 116.230.000,- Kč nepeněžitým vkladem tvořeným nemovitostmi – bytovými jednotkami (dále jen „**bytové jednotky**“ nebo též „**nemovitosti**“).

Společnost SZM je v současné době vlastníkem uvedených nemovitostí.

1. Záměr převodu majetku SZM

V souladu se zadáním klienta je cílem této analýzy nastínit možných variant převodu nemovitostí ve vlastnictví SZM (zpět) na jediného akcionáře, kterým je Městská část Praha 3, přesněji převod těchto nemovitostí do majetku hlavního města Prahy s tím, že správu tohoto majetku by vykonávala Městská část Praha 3 (dále jen „**Záměr**“).

Následující analýza Záměru je z uvedeného pohledu pouze obecnou analýzou, která vychází ze základních údajů o společnosti SZM dostupných v obchodním rejstříku a z některých doplňujících informací poskytnutých klientem.

2. Zvažované alternativy převodu majetku

Předmětné bytové jednotky byly v roce 2010 vloženy do společnosti SZM. Tím přešlo vlastnické právo ke vkládanému majetku na SZM, která je samostatným subjektem – právnickou osobou. Společnosti SZM nelze majetek v jejím vlastnictví odejmout nebo převzít do vlastní správy jednostranným rozhodnutím MČ Praha 3, přestože je zakladatelem a jediným akcionářem SZM. Vlastnické nebo jiné právo k majetku SZM lze od této samostatné akciové společnosti získat pouze standardními způsoby převodu/nabytí majetku,

a to ještě s určitými omezeními například z hlediska úplaty za převod dotčeného majetku (k tomu viz níže).

Přestože se dále v tomto vyjádření (zjednodušeně) hovoří o převodu majetku – nemovitostí – na Městskou část Praha 3, máme za to, že by se v takovém případě z právního hlediska jednalo o nabytí majetku do vlastnictví hlavního města Prahy. Podle § 34 odst. 5 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, totiž mohou městské části nabývat věci do vlastnictví hlavního města Prahy. Tyto věci se městským částem svěřují dnem jejich nabytí do vlastnictví hlavního města Prahy.

S ohledem na povahu subjektu, kterým je akciová společnost SZM jakožto obchodní korporace, uvažujeme dále o následujících způsobech realizace Záměru:

2.1 Prodej jednotlivých nemovitostí

Prodej jednotlivých složek majetku – v daném případě bytových jednotek ve vlastnictví společnosti SZM – lze z pohledu SZM považovat za standardní formu převodu majetku z vlastnictví akciové společnosti. Jedná se o převod majetku za úplatu.

V případě převodu majetku kupní smlouvou lze majetek převádět po částech, případně převést jen selektivně vybraný majetek.

Převod majetku na základě kupní smlouvy by se realizoval za sjednanou kupní cenu. Z pohledu SZM jako prodávajícího není sice přímo zákonem stanoveno, v jaké výši má být sjednána kupní cena, avšak povinnosti členů statutárního orgánu akciové společnosti ve vztahu k hospodaření s majetkem společnosti dané zákonem do značné míry limitují možnost sjednat ze strany SZM kupní cenu výrazně nižší, než je cena obvyklá. Členové představenstva jsou mimo jiné povinni jednat v obhajitelném zájmu akciové společnosti, s nezbytnou loajalitou ve vztahu ke společnosti a s péčí řádného hospodáře. S ohledem na osobní odpovědnost členů statutárního orgánu SZM nelze bez existence konkrétních závažných důvodů pro snížení kupní ceny doporučit prodej majetku za cenu nižší, než je cena v daném místě a čase dosažitelná, tedy za cenu nižší, než je cena obvyklá.

Jelikož by majetek byl nabýván do vlastnictví územního samosprávného celku, bylo by třeba v případě realizace Záměru prodejem majetku na základě kupní smlouvy zvažovat výši kupní ceny také z hlediska nabyvatele. Městská část by v případě nabývání majetku od SZM kupní smlouvou pravděpodobně jen obtížně odůvodnila sjednání kupní ceny vyšší, než je cena obvyklá. Již jen z tohoto důvodu by pro posouzení výše kupní ceny bylo třeba zpracovat znalecký posudek na ocenění převáděných nemovitostí.

Pokud jde o obchodněprávní regulaci převodu majetku mezi akciovou společností a jejím zakladatelem nebo akcionářem, došlo v této oblasti k zásadní změně omezení týkajících se úplatného nabývání majetku akcionářem nebo zakladatelem od společnosti a podmínek pro sjednání úplaty za převáděný majetek. Ustanovení § 255 zákona o obchodních korporacích se vztahuje pouze na případy, kdy společnost nabývá od zakladatele nebo akcionáře v průběhu dvou let po svém vzniku majetek za úplatu převyšující 10 % svého upsaného základního kapitálu. V takovém případě musí být úplata stanovena tak, aby nepřesahovala hodnotu nabývaného majetku stanovenou posudkem znalce, a nabytí majetku, včetně výše úplaty, musí být schváleno valnou hromadou společnosti. Uvedené ustanovení zákona o obchodních korporacích, na rozdíl od předchozí právní úpravy, již hovoří pouze o nabývání majetku společností za úplatu od svého zakladatele nebo akcionáře. Záměrem přijetí nové úpravy bylo vztáhnout tuto úpravu pouze na jednosměrné nabývání majetku společností za peněžitou úplatu, a nikoliv také na nabývání peněžních prostředků za majetek společnosti, tedy i na odprodej majetku společnosti. Odprodej majetku společností je tak regulován pouze obecnou úpravou povinností jednání členů orgánů společnosti a zákazem výplaty prostředků společnosti, pokud by si tím přivodila stav úpadku. Podle některých názorů by však smyslu evropské směrnice, která byla tímto ustanovením transponována do českého právního řádu, lépe odpovídalo, pokud by se § 255 zákona o obchodních korporacích vztahoval na obousměrné transakce. I přes tuto nejednoznačnost v okruhu transakcí, na které se citovaná norma vztahuje, obsahuje § 255 ZOK časové omezení působnosti tohoto ustanovení pouze na dva roky od vzniku společnosti.

Pokud by se cena sjednaná mezi SZM a jejím akcionářem při převodu majetku na akcionáře (tedy mezi spojenými osobami) lišila od ceny, která by byla sjednána mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a tento rozdíl by nebylo možno uspokojivě doložit, bylo by třeba ve smyslu § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, upravit základ daně o zjištěný rozdíl.

Kupní cena za převod nemovitostí by byla z pohledu SZM výnosem, který by podléhal dani z příjmů právnických osob jakožto součást daňového základu SZM.

2.2 Prodej obchodního závodu (podniku)

K převodu všech nemovitostí SZM může dojít rovněž v rámci převodu celého obchodního závodu (dříve: podniku) společnosti SZM.

Obchodní závod je organizovaný soubor jmění, který osoba podnikatele (společnost SZM) vytvořila a který z její vůle slouží k provozování její činnosti. Jmění osoby přitom

tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů. Při převodu celého obchodního závodu tudíž dochází jak k převodu všech složek majetku, tak i k převodu dluhů na nabyvatele.

Převod obchodního závodu může být realizován za úplatu (prodej obchodního závodu) nebo, teoreticky, i bez úplaty (formou darování). Převod obchodního závodu na nabyvatele bez jakéhokoli protiplnění formou darování by však byl vysoce nestandardní. Jestliže obchodní závod jako celek (s přihlédnutím k dluhům, které patří k obchodnímu závodu, a k závadám na majetku tvořícím součást obchodního závodu) nemá hodnotu blížící se nule, pak v případě podnikatele – akciové společnosti – nelze doporučit převod jejího obchodního závodu formou darování.

Koupí obchodního závodu nabývá kupující vše, co k obchodnímu závodu jako celku náleží. Vzhledem k zákonnému vymezení obchodního závodu nabývá kupující tímto způsobem nejen majetek, nýbrž i dluhy, které patří k obchodnímu závodu. Koupě závodu se považuje za převod činnosti zaměstnavatele; koupí závodu tedy přecházejí také práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu na kupujícího jako přejímajícího zaměstnavatele.

V případě prodeje obchodního závodu se jedná o převod za úplatu. Občanský zákoník stanoví předpoklad, že kupní cena je ujednána na základě údajů o převáděném jmění v účetních záznamech o prodávaném závodu a ve smlouvě ke dni jejího uzavření. Je však přípustné tuto cenu sjednat jinak. Ohledně výše sjednané kupní ceny z hlediska povinností a odpovědnosti členů statutárního orgánu akciové společnosti platí totéž, co bylo zmíněno pod bodem 2.1 ohledně stanovení kupní ceny u prodeje jednotlivých nemovitostí.

I přes výše uvedené bychom však považovali nabývání majetku Městskou částí formou koupě podniku akciové společnosti za méně obvyklý a s ohledem na současný přechod veškerých dluhů také za relativně rizikovější způsob nabytí bytových jednotek do majetku hlavního města Prahy.

2.3 Darování nemovitostí

Jestliže v bodě 2.1 výše docházíme k závěru, že prodej majetku ze strany obchodní společnosti za cenu výrazně nižší, než je cena obvyklá, je problematický z pohledu povinností členů statutárního orgánu akciové společnosti, pak tím spíše to podle našeho názoru platí o darování veškerých nemovitostí v majetku SZM, tj. formou smluvního převodu na jinou osobu bez jakéhokoli protiplnění.

2.4 Fúze sloučením

Pro případ zpětného nabytí všech nemovitostí do majetku společníka by obecně mohla přicházet v úvahu i fúze sloučením dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „**zákon o přeměnách**“).

Fúzi sloučením dochází k zániku jedné nebo více zúčastněných osob a práva a povinnosti zanikající osoby (zanikajících osob), včetně veškerého majetku zanikající osoby, přecházejí na jedinou ze zúčastněných osob jako na nástupnickou právnickou osobu (k tomu viz § 178 občanského zákoníku a § 61 zákona o přeměnách). Tento způsob nabytí majetku je i daňově velmi výhodný.

Občanský zákoník však ve svém § 181 zároveň zakotvuje pravidlo, že fúzovat mohou jen právnické osoby stejných právních forem, ledaže by zákon stanovil jinak. Zákon o přeměnách sice v současné době upravuje několik výjimek z tohoto pravidla, avšak ty se týkají jen některých obchodních společností (např. § 154 zákona o přeměnách konstatuje, že společnost s ručením omezeným se může zúčastnit fúze nejen s jinou společností s ručením omezeným, nýbrž i s akciovou společností) a neobsahují výjimku pro námi zkoumaný případ, kdy nabyvatelem majetku by měl být územní samosprávný celek.

Vzhledem ke skutečnosti, že jmění by v našem případě mělo přecházet na Městskou část Praha 3, resp. na hlavní město Praha jako na nástupnickou osobu, není tato varianta s ohledem na výše uvedené možná a realizovatelná.

2.5 Převod jmění na jediného akcionáře

Standardním způsobem nabytí majetku společnosti jejím společníkem je také převod jmění na společníka upravený v § 337 a násl. zákona o přeměnách.

Zákon o přeměnách ve svém § 340 stanoví podmínku, dle které přejímající společník musí být ke dni vyhotovení projektu převodu jmění i v době podání návrhu na zápis převodu jmění do obchodního rejstříku podnikatelem. Podnikatelem se přitom pro účely zákona o přeměnách rozumí (a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku, (b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění, (c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních právních předpisů, (d) osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního právního předpisu, nebo (e) zahraniční osoba ve smyslu § 59b, která má právo podnikat v jiném členském státě než České republice.

Máme za to, že vzhledem ke zmíněné zákonné podmínce není možné Záměr realizovat ani tímto způsobem upraveným zákonem o přeměnách.

2.6 Likvidace SZM a převod likvidačního zůstatku na akcionáře

Zrušení akciové společnosti s likvidací a převod likvidačního zůstatku na akcionáře není standardní formou převodu majetku společnosti na akcionáře. Vzhledem k tomu, že klient však připouští možnost zrušení společnosti SZM, lze uvažovat i o převodu majetku společnosti v rámci její likvidace.

Uvedeného Záměru by zřejmě bylo možno dosáhnout i v rámci likvidace společnosti SZM nepeněžitou výplatou likvidačního zůstatku, která by spočívala v převedení věci tvořících likvidační podstatu (ve výši představující podíl na likvidačním zůstatku). Tento způsob výplaty likvidačního zůstatku (v naturální podobě) však musí podle § 37 ZOK zakotvit stanovy společnosti.

Dle našeho názoru úprava občanského zákoníku ani zákona o obchodních korporacích neobsahuje výslovné pravidlo o tom, že je nutno zpeněžit celou likvidační podstatu tak, aby mezi členy nebo společníky likvidované právnické osoby byl rozdělen likvidační zůstatek výhradně v peněžní formě.

Likvidační zůstatek je občanským zákoníkem definován jako „*čistý majetkový zůstatek, jenž vyplýne z likvidace*“ (srov. § 187 odst. 1 obč. zák.). Již ze samotného vymezení likvidačního zůstatku použitého v občanském zákoníku je možno dovozovat, že likvidační zůstatek nemusí být tvořen výhradně penězi, neboť pojem „*majetek*“ je chápán širěji a dle § 495 obč. zák. jej tvoří „*souhrn všeho, co osobě patří*“ a zahrnuje tedy vedle peněz další věci, práva a jiné majetkové hodnoty.

Žádné zákonné ustanovení také výslovně nestanoví povinnost vyplatit likvidační zůstatek v penězích. Právní předpisy v tomto ohledu používají obvykle i obecnější pojmy jako „*naložit*“ s likvidačním zůstatkem nebo „*použít*“ likvidační zůstatek. Tak například dle § 187 odst. 1 obč. zák. je účelem likvidace mimo jiné „*naložit*“ s likvidačním zůstatkem a ustanovení § 205 odst. 1 obč. zák. upravuje povinnosti likvidátora poté, co dokončí vše, co předchází „*naložení*“ s likvidačním zůstatkem. Občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích ukládá likvidátorovi povinnost vyhotovit a předložit ke schválení návrh na „*použití*“ likvidačního zůstatku (srov. § 205 odst. 1 obč. zák. a § 94 odst. 1 ZOK) a dle § 207 obč. zák. končí likvidace mimo jiné „*použitím*“ likvidačního zůstatku.

Na výše uvedeném dle našeho názoru nemění nic ani skutečnost, že právní úprava hovoří na několika místech o „*vyplacení*“ podílu na likvidačním zůstatku (viz § 37 odst.

1, § 38 odst. 2, § 550 odst. 1 a § 551 ZOK). Skutečnost, že pojem „vyplacení“ nezakládá bez dalšího povinnost vyplacení podílu na likvidačním zůstatku pouze v penězích a že podíl na likvidačním zůstatku lze „vyplatit“ i ve formě naturální, naopak dokládá jednak samotná důvodová zpráva k zákonu o obchodních korporacích a jednak i znění samotného ustanovení § 37 odst. 1 ZOK.

Ustanovení § 37 odst. 1 ZOK v části za středníkem výslovně stanoví, že **pokud společenská smlouva nebo dohoda společníků nestanoví jinak, vyplácí se podíl na likvidačním zůstatku v penězích**. Ze zmíněného ustanovení lze tedy dovodit, že společníci mohou sjednat i nepeněžitou výplatu likvidačního zůstatku, která může spočívat v převedení věcí tvořících zůstatek likvidační podstaty na společníky ve stanoveném poměru dle schváleného návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku. U akciové společnosti pak platí speciální pravidlo o rozdělení likvidačního zůstatku mezi akcionáře obsažené v § 549 odst. 3 ZOK, podle kterého částí likvidačního zůstatku se dělí mezi akcionáře v poměru odpovídajícím splacené jmenovité hodnotě jejich akcií.

V důvodové zprávě k zákonu o obchodních korporacích je konstatováno, že likvidátor je povinen vyplatit (v penězích, *není-li stanoveno nebo dohodnuto jinak*) podíl na likvidačním zůstatku bez zbytečného odkladu poté, co bude rozhodnuto o způsobu jeho naložení. Z textu důvodové zprávy je tedy zřejmé, že ani autoři zákona vyplacením podílu na likvidačním zůstatku nerozumí jen vyplacení v penězích, ale měli v úmyslu připustit dohodu o jiném způsobu vyplacení/vydání podílu na likvidačním zůstatku než v penězích.

Dodáváme, že s vyplacením podílu na likvidačním zůstatku v nepeněžitě formě výslovně počítají i zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, jakož i zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Z výše uvedeného dle našeho názoru tedy vyplývá možnost vyplacení podílu na likvidačním zůstatku v nepeněžitě formě, pokud tak v souladu se zákonem stanoví výslovně společenská smlouva, resp. stanoví obchodní korporace. Protože stanoví SZM zatím tuto možnost neupravují, muselo by v uvedeném ohledu dojít ke změně stanov společnosti.

2.7 Zvláštní způsoby nabytí

Zvláštní způsoby nabytí majetku (zákonem, na základě rozhodnutí soudu, ve veřejné dražbě, v rámci výkonu rozhodnutí/exekuce, v insolvenčním řízení, vyvlastněním apod.) v souvislostech daných povahou Záměru a zadáním klienta na tomto místě neuvažujeme.

Stejně tak neuvažujeme vklad majetku SZM do jiné obchodní společnosti, případně odštěpení majetku (části jmění) SZM do jiné společnosti, neboť by tím došlo pouze k „přesunu“ majetku ze SZM do jiného subjektu a následně by musela být opět řešena otázka převodu takového majetku na hlavní město Prahu za účelem dosažení cílového stavu v souladu se Záměrem.

3. Některé další souvislosti převodu majetku

Majetek, který by měl být podle Záměru předmětem převodu, jsou bytové jednotky, které jsou předmětem pronájmu. Se změnou vlastnictví k bytové jednotce by na nového vlastníka přešla rovněž práva a povinnosti z nájmu.

Z hlediska nabyvatele nemovitostí je nutno počítat s tím, že by při převodu bylo třeba prověřit v souvislosti s každou převáděnou bytovou jednotkou také případná další práva a povinnosti spojená s převáděnou věcí, neboť podle § 1106 obč. zák. platí, že kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená. Prověřit by bylo nutné také existenci případných závad vážnoucích na bytových jednotkách, které by mohly přejít na nabyvatele podle § 1107 obč. zák.

Ačkoli se v případě některých výše uvedených variant převodu majetku jedná o převod individuálních složek majetku, upozorňujeme, že pokud nabyvatel majetku převezme od zcizitele veškerý majetek nebo jeho poměrně určenou část, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí a o nichž nabyvatel při uzavření věděl nebo musel vědět. Tento následek nastává ze zákona, tedy i přesto, že příslušné právní jednání nepočítá výslovně s převodem dluhů. Nabyvatel však není povinen na tyto dluhy plnit více, než kolik činí hodnota majetku, jehož takto nabyl (§ 1893 odst. 1 obč. zák.). Převezme-li takový majetek osoba zciziteli blízká (příčemž jediný akcionář společnosti a společnost sama jsou v soudní praxi považovány za osoby blízké), stává se nabyvatel společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí, a to bez omezení na hodnotu majetku, jehož takto nabyl. To neplatí, prokáže-li nabyvatel, že o určitém dluhu nevěděl, ani vědět nemusel (§ 1893 odst. 2 obč. zák.). Opačné ujednání mezi zcizitelem a nabyvatelem, tedy že k převodu dluhů nedochází, by bylo vůči věřiteli neúčinné (§ 1893 odst. 3 obč. zák.). Tato pravidla o převzetí majetku zakládající ze zákona přistoupení k dluhům zcizitele majetku jsou v občanském zákoníku nová a jejich aplikovatelnost na konkrétní případy zatím není zcela jasná, avšak pro nabyvatele se jedná o institut rizikový zejména při nabytí majetku od osoby blízké. Podle § 1894 obč. zák. se uvedená pravidla nepoužijí při přeměně právnické osoby ani při zcizení závodu nebo jeho pobočky (zde platí jiná pravidla o přechodu dluhů, eventuálně o ručení za dluhy).

S ohledem na skutečnost, že dle obdržených informací představují bytové jednotky v zásadě celý majetek společnosti SZM a předmětem činnosti SZM je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, upozorňujeme rovněž na ustanovení § 338 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, které je v konkrétních případech třeba vzít rovněž v úvahu. Dané ustanovení stanoví, že pokud dochází k převodu činnosti zaměstnavatele nebo části činnosti zaměstnavatele nebo k převodu úkolů zaměstnavatele anebo jejich části k jinému zaměstnavateli, přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů v plném rozsahu na přejímajícího zaměstnavatele.

Dodáváme, že při převodu bytových jednotek ve vlastnictví SZM (zpět) na jediného akcionáře, resp. do majetku hlavního města Prahy, je třeba respektovat rovněž veškeré povinnosti a formální postupy stanovené zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, jakož i Statutem hlavního města Prahy. Zvláště pak upozorňujeme na skutečnost, že městské části jsou oprávněny činit jménem hlavního města Prahy právní úkony, které bezprostředně předcházejí nabytí vlastnictví nemovitostí, po předchozím souhlasu Rady hlavního města Prahy, z čehož se dovozuje, že městské části mohou platně nabývat majetek pro hlavní město Prahu jen se souhlasem Rady hlavního města Prahy.

Protože majetek, který by měl být podle Záměru předmětem převodu, jsou bytové jednotky, které jsou předmětem pronájmu, je třeba v případě převodu jednotek posoudit také omezení týkající se převodu bytových jednotek v nájmu fyzických osob.

Při prvotním a jen obecném posouzení aplikace zákona o veřejných zakázkách na převod majetku v rámci zamýšleného Záměru lze konstatovat, že z obecného pohledu je nabytí již existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor vyňato z režimu povinného zadávání veřejných zakázek územním samosprávným celkem jako veřejným zadavatelem na jedné straně [§ 18 odst. 1 písm. d) zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách] a na druhé straně, tj. z pohledu společnosti SZM, která je rovněž veřejným zadavatelem [podle § 2 odst. 2 písm. d) citovaného zákona o veřejných zakázkách], se jedná o převod majetku, který nesplňuje definici veřejné zakázky, neboť se u SZM nejedná o pořízení věci, poskytnutí služeb nebo provedení stavebních prací a chybí zde prvek úplatnosti ze strany zadavatele (nedochází k výdeji prostředků na straně zadavatele, ale zadavatel je jejich příjemcem).

Ke vložení nemovitostí do společnosti SZM došlo v roce 2010. Vzhledem k tomu, že zatím neuběhlo 5 let od vkladu předmětných nemovitostí do základního kapitálu SZM (kdy tehdejší převod byl osvobozen od daně z převodu nemovitostí), lze doporučit, aby k případnému zpětnému převodu dotčených nemovitostí nebo k zániku účasti stávajícího akcionáře na společnosti SZM došlo až po uplynutí uvedené doby 5 let od vkladu, jinak by správce daně mohl doměřit daň z převodu dotčených nemovitostí pro nesplnění podmínek osvobození.

4. Shrnutí

Po posouzení výše uvedených variant realizace Záměru jsme dospěli k těmto dílčím závěrům.

S ohledem na specifickou formu nabyvatele nemovitostí dle zamýšleného Záměru (hlavní město Praha jako územní samosprávný celek), máme za to, že není možný přechod celého jmění SZM nebo jeho odštěpené části na nabyvatele některým ze způsobů předvídaných zákonem o přeměnách, tj. formou **fúze sloučením** nebo **převodem jmění na společníka**.

Bezúplatný převod majetku SZM na hlavní město Prahu formou **darování** veškerých nemovitostí (bytových jednotek) ve vlastnictví akciové společnosti SZM nelze podle našeho názoru doporučit jako právně bezproblémový, a to především z důvodu zákonných povinností členů orgánů akciové společnosti ve vztahu k nakládání s majetkem společnosti a jejich osobní odpovědnosti.

Nabytí majetku formou **koupě** předmětných nemovitostí od SZM je právně možné, a to při splnění určitých omezujících podmínek týkajících se především ceny za převáděné nemovitosti a některých zákonných požadavků týkajících se procesu převodu nemovitostí (bytových jednotek).

V poměrech daných specifickou úlohou SZM a v zásadě jednoúčelovým posláním SZM lze uvažovat o realizaci Záměru také formou **likvidace** akciové společnosti SZM s převzetím likvidačního zůstatku jediným akcionářem SZM. Z výše uvedeného rozboru dle našeho názoru vyplývá možnost vyplacení podílu na likvidačním zůstatku i v nepeněžitě formě, pokud tak ovšem v souladu se zákonem stanoví výslovně společenská smlouva, resp. stanovy SZM. Protože stanovy SZM zatím tuto možnost neupravují, muselo by v uvedeném ohledu dojít ke změně stanov společnosti.

V případě, že by se Záměr měl realizovat některou z výše uvedených variant, doporučujeme provedení podrobnějšího posouzení konkrétní varianty zamýšlené transakce. V každém případě doporučujeme také posouzení daňových dopadů zvolené varianty realizace Záměru, a to jak na SZM, tak i na nabyvatele převáděného majetku.

V Praze dne 30. dubna 2014

Mgr. Ing. Jan Sviták, advokát