



®

ZNALECKÝ ÚSTAV

společnost s ručením omezeným

Kotlářská 931/53
602 00 B r n o ČESKÁ REPUBLIKA
Registrován u KS Brno, oddíl C, vložka 4855, IČ: 45477639, DIČ: CZ45477639

tel. +420 541 211 237, tel. +420 541 240 807
fax +420 544 526 118

www.topauditing.cz
e-mail: audit@topauditing.cz

STANOVISKO

k informacím o projektu
„UH vědecko-technologický park“

Brno,
březen 2010

1	Obsah	
A.	Nález	3
2	Rekapitulace současného stavu projektu VTP - UH	3
3	Hodnocení informací o projektu VTP	4
3.1	Informace o projektu VTP poskytnuté Správní radě UTB	4
3.2	Podmínky poskytnutí dotace na projekt VTP	5
3.3	Předpokládaný postup realizace projektu VTP	7
B.	Stanovisko	10
4	Rizika projektu VTP	10
4.1	Rozsah projektu VTP	10
4.2	Financování projektu VTP	11
4.3	Cizí subjekty zúčastněné na projektu VTP	13
4.4	Smluvní zajištění VTP	14
4.5	Předání veřejné podpory konečným příjemcům	15
4.6	Ekonomická návratnost projektu VTP	16
4.7	Daňové náležitosti	18
C.	Závěr	20

A. NÁLEZ

Správní rada Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně (dále jen „UTB“) obdržela pouze dílčí informace k podmínkám poskytnutí dotace a způsobu realizace projektu vědecko-technologického parku v Uherském Hradišti (dále jen „VTP“).

Proto někteří členové Správní rady UTB vydali dne 15. prosince 2009 vyjádření, ve kterém konstatovali, že ze zaslaných podkladových materiálů není možné jednoznačně a dostatečně průkazně vyloučit veškerá možná rizika pro UTB, vyplývající z případné realizace VTP, po celou dobu jeho udržitelnosti.

Na svém zasedání dne 26. 2. 2010 Správní rada UTB doporučila vedení UTB nechat zpracovat na posouzení rizik projektu nezávislý audit pro potřeby správní rady. Tento nezávislý audit není v době zpracování tohoto stanoviska k dispozici. V rámci poradensko-expertní činnosti pro některé členy Správní rady UTB proto společnost TOP AUDITING, s.r.o., se sídlem v Brně zpracovala z dostupných materiálů, které měla správní rada k dispozici, stanovisko k projektu VTP s cílem vytipovat rizika projektu a zhodnotit je a nastínit řešení eliminace těchto rizik.

2 Rekapitulace současného stavu projektu VTP - UH

Správní rada Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně (dále jen „UTB“) projednala dne 18. září 2009 informaci kvestora o investiční strategii UTB v letech 2010 – 2015. V investiční strategii byl i záměr vybudování vědecko-technologického parku v Uherském Hradišti.

Správní rada UTB usnesením č. 2/18 jednomyslně schválila Investiční strategii UTB v letech 2010 – 2015 za podmínky, že investiční záměr Vědecko-technologického parku v Uherském Hradišti nezatíží rozpočet UTB žádným kofinancováním.

Na základě žádosti o poskytnutí dotace ze dne 9. 1. 2009 vydalo Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 29. 10. 2009 rozhodnutí o poskytnutí dotace pro UTB na realizaci projektu s názvem „UH vědecko-technologický park“ (dále jen „VTP“) v rámci Operačního programu Podnikání a inovace.

Žádost byla původně zpracována Vysokou školou báňskou v Ostravě, následně došlo ke změně žadatele na UTB. Podrobnosti k provedení změny a důvodům změny nejsou k dispozici.

Ministerstvo průmyslu a obchodu po zhodnocení projektu uznalo projekt za přijatelný a způsobilý k poskytnutí dotace v souladu s cíli programu Prosperita – Výzva II (neveřejná podpora).

Dotace byla přiznána ve výši maximálně 75 % způsobilých výdajů projektu, nejvýše však 300 mil. Kč. Podle poučení v rozhodnutí jsou nedílnou součástí rozhodnutí Podmínky poskytnutí dotace ze státního rozpočtu ČR a prostředků strukturálních fondů ES potvrzené podpisem příjemce dotace a žádost o dotaci předložená příjemcem dotace.

3 Hodnocení informací o projektu VTP

Následující hodnocení projektu a jeho rizik vychází z dokumentů předložených Správní radě UTB a z dostupných informací o Operačním programu Podnikání a inovace a jeho programu Prosperita, který realizuje Prioritní osu 5 „Prostředí pro podnikání a inovace“.

3.1 Informace o projektu VTP poskytnuté Správní radě UTB

Správní rada UTB nebyla informována o předložení žádosti o poskytnutí dotace na projekt VTP, žádost byla předložena Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR dne 9. 1. 2009.

Správní rada UTB byla informována o projektu dne 18. září 2009 v rámci projednávání investiční strategie UTB v letech 2010 – 2015. Podrobnější informace byly Správní radě UTB poskytnuty na zasedání dne 15. prosince 2009 a na zasedání dne 26. února 2010.

Předmětem projektu je vybudování komplexního areálu vědecko-technologického parku v prostoru Mařalice, Uherské Hradiště. UTB je příjemcem dotace, investorem, stavebníkem a vlastníkem vybudovaných nemovitostí.

Projekt je komerčně zaměřen do oblasti vědy, technologie, inovačního podnikání a odborného vzdělávání.

Skladba parku je:

- vědeckotechnologický park,
- centrum pro transfer technologií
- podnikatelský inkubátor.

Provozovatelem VTP bude společnost UH PARK a.s., Brno. VTP je koncipován tak, že je zcela samostatný a bude provozován s parametry, které umožňují generovat dostatek financí na redistribuci dotace podle podmínek Operačního programu Podnikání a inovace. Znamená to, že nevzniknou žádné požadavky na investiční a provozní náklady UTB ve prospěch VTP.

Struktura uznatelných nákladů za účasti investora UH PARK a.s. je údajně tak rozsáhlá, že umožní nákup nemovitostí zemědělského brown-fieldu a dalších pozemků a objektů od stávajících majitelů, vybudování areálu VTP, jeho úplné technické a technologické vybavení, dopravní napojení na infrastrukturu města a také realizaci zařízení se seminárním, stravovacím a sportovním zázemím.

Předpokládané náklady projektu činí 560 mil. Kč, z toho zhruba 74 mil. Kč představuje DPH. Vzhledem ke komerčnímu rámci projektu má UTB nárok na úplnou vratku DPH na vstupu. Horní hranice dotace v rámci Operačního programu Podnikání a inovace je 300 mil. Kč a zbývající částku na dofinancování zajistí společnost UH PARK a.s., Brno. V rozhodnutí o poskytnutí dotace je dále uváděna částka 50 mil. Kč na neuznatelné náklady projektu, její náplň není nikde dále specifikována, dá se předpokládat, že bude čerpána na nákup poměrné části pozemků, když nákup překročí 10% uznatelnou hranici výdajů na nákup pozemků.

Projekt je rozčleněn na čtyři etapy a každá etapa má několik fází. V první etapě je uvedena a odsouhlasena 1. fáze – nákup pozemků a staveb v objemu 53 mil. Kč. Ve druhé etapě je další fáze – nákup pozemků a staveb v částce 42,5 mil. Kč. Náklady na nákup pozemků a staveb činí celkem 95,5 mil. Kč.

3.2 Podmínky poskytnutí dotace na projekt VTP

Správcem Operačního programu Podnikání a inovace je Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. Zprostředkujícím subjektem pro tento program je Agentura pro podporu podnikání a investic – Czechinvest, příspěvková organizace Ministerstva průmyslu a obchodu. Podmínky programu byly zveřejněny ve výzvě k předkládání projektů.

Cílem programu Prosperita – Výzva II je prostřednictvím dotací podporovat zakládání a další rozvoj subjektů infrastruktury pro průmyslový výzkum, technologický rozvoj a inovace, zaměřený zejména na realizaci nových technologií a konkurenceschopných výrobků a služeb. V souvislosti s podporou inovační infrastruktury pro nově vznikající inovační firmy se program dále zaměřuje na podporu zakládání, činnosti a dalšího rozvoje podnikatelských inkubátorů.

Program je zaměřen na projekty zakládání a dalšího rozvoje vědeckotechnologických parků, podnikatelských inkubátorů a center pro transfer technologií, které jsou realizovány veřejnými subjekty.

Příjemcem podpory (žadatelem o dotaci) musí být vysoká škola, veřejná výzkumná instituce, samostatná územně správní jednotka nebo jiná právnická osoba, jejímž vlastníkem je vysoká škola, veřejná výzkumná instituce nebo jednotka územní samosprávy. Příjemce podpory zajistí provozovatele nebo bude působit jako provozovatel vědeckotechnologického parku, centra pro transfer technologií nebo podnikatelského

inkubátoru, bude vést oddělené účetnictví ve vztahu ke způsobilým výdajům projektu a ve svých stanovách musí mít explicitně zakotveno, že byl zřízen za účelem podpořit intenzitu, kvalitu a rychlost šíření inovací a transferu technologií do hospodářské praxe daného regionu s důrazem na progresivní (high-tech) technologie.

Dotace je poskytována na základě Rozhodnutí o poskytnutí dotace, jehož součástí jsou závazné podmínky poskytnutí dotace. V případě projektů obsahujících stavební práce může dotace činit až 300 mil. Kč, přitom je však omezena na 75 % způsobilých výdajů projektu.

Příjemce podpory může na projekt čerpat dotaci na způsobilé investiční výdaje a na provozní způsobilé výdaje. Výdaje musí být vynaloženy v souladu s cíli programu a musí bezprostředně souviset s realizací projektu, musí být vynaloženy nejdříve v den přijatelnosti projektu, musí být prokazatelně zaplacený příjemcem podpory a musí být doloženy průkaznými doklady. Způsobilé výdaje musí splňovat obecné principy způsobilosti výdajů z hlediska:

- času – vzniklé a zaplacené po datu přijatelnosti projektu,
- umístění – projekt musí být realizován na území ČR,
- účelu – prokazatelně nezbytný pro realizaci projektu s přímým vztahem k projektu,
- efektivnosti – je naplněna buď transparentním postupem při výběru dodavatelů nebo posudkem znalce,
- hospodárnosti - je naplněna buď transparentním postupem při výběru dodavatelů nebo posudkem znalce,
- účelnosti – je naplněna, pokud projekt splňuje kriteria přijatelnosti programu a vede ke splnění požadovaných cílů (závazných ukazatelů projektu).

Způsobilými výdaji jsou v případě investičních výdajů například výdaje na nákup pozemků (výdaje nesmí přesáhnout 10 % z celkových skutečných způsobilých výdajů), výdaje na nákup staveb, projektovou dokumentaci, stavební práce včetně technického zhodnocení staveb, na nákup hardware a sítí, strojů a zařízení.

Způsobilými výdaji nejsou úhrady daně z přidané hodnoty (pokud je příjemce podpory plátcem DPH nebo si může nárokovat vrácení DPH), náklady vzniklé nebo uhrazené před datem přijatelnosti projektu, splátky půjček a úvěrů, sankce a penále, výdaje na záruky, pojištění, úroky, bankovní poplatky, kursové ztráty, celní a správní poplatky a finanční leasing.

Příjemce podpory je povinen mít ve svém vlastnictví majetek, na který mu byla zcela nebo částečně poskytnuta podpora, po dobu deseti let od ukončení projektu. Po uplynutí pěti let od ukončení projektu je možné tento majetek prodat jinému provozovateli s tím, že provozované aktivity musí být zachovány po dobu deseti let od ukončení projektu. Za ukončení projektu se považuje zejména datum vydání kolaudačního souhlasu.

Veškerá poskytnutá dotace by měla být převedena formou zvýhodnění (nájmů nebo služeb) podnikatelským subjektům (konečným příjemcům podpory).

Konečným příjemcem podpory se rozumí inovační firma, která sídlí v objektech nebo využívá služeb vědeckotechnologického parku, centra pro transfer technologií nebo podnikatelského inkubátoru. Zvýhodnění (podpora konečným příjemcům podpory) je počítáno jako rozdíl ceny obvyklé v daném regionu a zvýhodněné ceny poskytnuté provozovatelem projektu konečným příjemcům podpory. Zvýhodněné služby jsou poskytovány vždy v režimu de minimis konečných příjemců podpory. To znamená, že u každého konečného příjemce tato podpora nesmí spolu s veškerou jinou podporou podle pravidla de minimis poskytnutou za období tří fiskálních let přesáhnout částku 200 tis. €. Příjemce podpory je povinen si od konečného příjemce vyžádat čestné prohlášení o výši podpor de minimis.

Pokud nebude podpora zcela převedena na konečné příjemce, uplatní se postup podle metodiky odpočtu příjmů projektu. Nepřevedená dotace vstupuje dle této metodiky jako čistý příjem desátého (posledního) roku po dokončení projektu, pro vyhodnocení případné vratky dotace je příjem diskontován příslušným odúročitelem.

3.3 Předpokládaný postup realizace projektu VTP

Předpokládané náklady projektu činí 560 mil. Kč, z toho zhruba 74 mil. Kč představuje DPH. Vzhledem ke komerčnímu rámci projektu má UTB nárok na úplnou vratku DPH na vstupu, náklady projektu bez DPH činí tedy 486 mil. Kč. Z toho 300 mil. Kč představuje dotace v rámci Operačního programu Podnikání a inovace a zbývající částka na dofinancování má být řešena půjčkou od společnosti UH PARK a.s., Brno.

Dotace je vyplácena příjemci podpory zpětně po ukončení projektu nebo po ukončení etapy projektu. Dotace je poskytována na proplacené výdaje projektu. UTB tedy musí zajistit financování projektu nebo jeho etapy a následně je mu část výdajů refundována. V případě DPH je nadměrný odpočet vrácen ve lhůtě tří měsíců ode dne zdanitelného plnění uvedeného na daňovém dokladu.

Financování projektu má být zajištěno z prostředků poskytnutých společností UH PARK a.s., Brno na základě „Smlouvy o financování projektu UH vědecko-technologický park“. Podle návrhu smlouvy poskytne společnost finanční prostředky do 260 mil. Kč na základě písemné výzvy UTB do čtrnácti dnů od doručení výzvy. Pokud celkové investiční náklady přesáhnou plánované náklady podle podmínek projektu, zajistí společnost UH PARK dodatečný úvěr.

Podle návrhu smlouvy budou prostředky úročeny ve výši PRIBOR 1R + 0,5 %, úrok bude účtován ročně a darován UTB. Finanční prostředky budou vráceny nejpozději do deseti let od ukončení projektu. Nebude-li datum ukončení projektu zřejmé nebo se stane

sporným, má se za to, že tímto datem je 31. 12. 2015. Poskytnuté finanční prostředky budou spláceny vzájemným započtením vůči nájemnému dle „Smlouvy o nájmu a provozu UH vědecko-technologického parku“. Nebudou-li poskytnuté prostředky vráceny do deseti let od ukončení projektu v plné výši, bude zbývající část uhrazena formou prodeje části majetku VTP poskytovateli prostředků.

Projekt je rozčleněn na čtyři etapy a každá etapa má několik fází. V první etapě je uvedena a odsouhlasena 1. fáze – nákup pozemků a staveb v objemu 53 mil. Kč. Ve druhé etapě je další fáze – nákup pozemků a staveb v částce 42,5 mil. Kč. Náklady na nákup pozemků a staveb činí celkem 95,5 mil. Kč. Podrobnější informace o náplni jednotlivých etap a fází nebyla poskytnuta.

Nákup pozemků a staveb v první fázi první etapy má být proveden podle návrhu kupní smlouvy uzavřené mezi UTB a dvěma majiteli pozemků a staveb, a to manželi Berkovými (tenisová hala, 4.256 m² pozemků) a společností TETRACO CS spol. s r.o., Brno (šatny a stravování, 5.507 m² pozemků). Předmětem kupní smlouvy jsou pozemky v kupní ceně 17,6 mil. Kč a budovy v kupní ceně 35,4 mil. Kč. Jedná se o nákup tenisové haly, tenisových kurtů a souvisejícího zázemí. Podle předložené vizualizace bude provedena rekonstrukce objektů a budou tvořit seminární, stravovací a sportovní zázemí VTP.

Nákup pozemků a budov pro výstavbu VTP bude proveden až ve druhé etapě. Vlastníkem pozemků a budov bývalého areálu zemědělského družstva je zejména společnost TETRACO CS spol. s r.o., Brno (budovy, 16.240 m² pozemků). Dalšími vlastníky dotčených pozemků jsou manželé Berkovi (551 m² pozemků), město Uherské Hradiště (561 m² pozemků) a paní Nožičková (444 m² pozemků). Podle předložené vizualizace bude provedeno odstranění stávajících zemědělských staveb a výstavba tří objektů VTP.

K zajištění provozu VTP po dokončení byl připraven návrh „Smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu a provozu UH vědecko-technologického parku“. Smlouva má být uzavřena se společností UH PARK a.s., Brno, a předpokládá, že do devadesáti dnů od data ukončení projektu bude uzavřena „Smlouva o nájmu a provozu UH vědecko-technologického parku“. Předmětem smlouvy je nájem celého funkčního celku VTP na dobu deseti let společnosti UH PARK a.s., Brno. Výše nájemného bude stanovena ke dni podpisu smlouvy, nájemné bude hrazeno měsíčně zápočtem vůči závazku UTB ze „Smlouvy o financování projektu UH vědecko-technologický park“.

Ve smlouvě jsou dále stanoveny některé další povinnosti společnosti:

- svým jménem a na svůj účet zajišťovat efektivní provoz VTP,
- provoz a správu VTP provádět s odbornou péčí dle tržních podmínek v místě a čase obvyklých,
- provozovat centrum po dobu účinnosti smlouvy a poskytovat služby podnikatelského inkubátoru, vědeckotechnologického parku za sníženou cenu tak, aby předal podnikatelským subjektům celkovou sumu získané podpory,
- čisté výnosy z obchodní činnosti vytvořené během deseti let, zhodnocení majetku a prodej prosperujícího podniku na konci desetiletého období budou odečteny z podpory, bude-li UTB povinna vrátit příslušnou část dotace, je společnost povinna tuto část uhradit ze svých prostředků (co když však žádné prostředky nebudou, tak povinnost vrátit dotaci je na UTB jako nositeli dotace, nejsou zde žádné záruky),
- zajistit podnikatelským subjektům inovativní poradenské služby s tím, že nebude provádět jinou ekonomickou činnost kromě pronájmu prostorů a poskytování služeb,
- dodržovat všechny podmínky stanovené poskytovatelem dotace,
- uhradit škodu vzniklou UTB v důsledku porušení smlouvy nebo jiného jednání, uhradit škodu vzniklou UTB na základě povinnosti vrátit část dotace a zaplatit penále, náhrada škody bude započtena vůči závazku vrátit poskytnuté prostředky podle „Smlouvy o financování projektu UH vědecko-technologický park“.

B. STANOVISKO

4 Rizika projektu VTP

Cílem programu Prosperita – Výzva II je prostřednictvím dotací podporovat zakládání a další rozvoj subjektů infrastruktury pro průmyslový výzkum, technologický rozvoj a inovace. Program je zaměřen na projekty zakládání a dalšího rozvoje vědeckotechnologických parků, podnikatelských inkubátorů a center pro transfer technologií, které jsou realizovány veřejnými subjekty.

4.1 Rozsah projektu VTP

Projekt v první fázi předpokládá nákup tenisové haly, tenisových kurtů a souvisejícího zázemí a jejich rekonstrukci na seminární, stravovací a sportovní zázemí VTP.

Jedním z předpokladů uznatelnosti nákladů projektu je to, že jsou prokazatelně nezbytné pro realizaci projektu s přímým vztahem k projektu.

Tyto objekty nejsou zcela v souladu se zaměřením programu a existuje riziko, že případné kontroly ze strany státních nebo evropských orgánů zpochybní zahrnutí objektů do projektu se všemi dalšími důsledky (zejména vracení dotace a penále).

Na str. 58 IS-UTB v kapitole CIPR – Dostavba školícího centra UV VTP se uvádí, že „jedná se o dostavbu školícího centra s možností ubytování. Výstavba areálu v sobě zahrnuje výstavbu nových objektů a dokončení rekonstrukce stávajícího halového objektu. Areál by měl zajišťovat komplexní služby pro školení se zachováním funkce stávajících objektů“.

V Rozhodnutí o poskytnutí dotace se uvádí v článku X. nezpůsobilé výdaje ve výši 50 mil. Kč, lze předpokládat, že částečně budou určeny na nákup pozemků nad 10% limit nákladů na pozemky stanovený projektem.

V tabulce zajištění financování projektu se v první etapě na nákup školícího a sportovního areálu kalkuluje dotace ve výši 75 %.

Lze předpokládat, že zařazení sportovního (tenisová hala a kurty) a ubytovacího areálu s bazénem v plné hodnotě do projektu jako způsobilý výdaj je značně problematické.

4.2 Financování projektu VTP

Celkové náklady projektu jsou 560 mil. Kč, z toho 300 mil. Kč by mělo být financováno z prostředků dotace, cca 74 mil. Kč bude činit vratka DPH a zbývajících 186 mil. Kč z přijaté půjčky od společnosti UH PARK a.s., Brno, která má být poskytnuta do čtrnácti dnů od doručení písemné výzvy UTB.

V tab. Zajištění projektu financování se uvádí 40 mil. Kč úvěr UniLeasing a 100 + 95 mil. Kč úvěr financující banky, celkem 235 mil. Kč, přičemž v předložené dokumentaci je přílohou č. 24 čestného prohlášení UTB deklarováno, že OHL-ŽS, a.s. Brno se bude podílet na kofinancování projektu VTP-UH, v objemu 160 mil. Kč. Dále je tu potvrzení financování společností NLB Factoring, a.s., která vyjadřuje připravenost financovat projekt za jimi stanovených podmínek do výše 100 mil. Kč. Oba závazky vyjadřují ochotu, ale ne již podmínky, za jakých financování poskytnou.

Z hlediska podmínek projektu a zákona o zadávání veřejných zakázek je nutné na výběr pro zajištění financování vypsát výběrové řízení a nikoliv tuto službu objednat u společnosti UH PARK a.s., Brno, nebo doložit znaleckým posudkem, že financování poskytnuté společností UH PARK a.s. bylo nejvýhodnější.

Projekt má být realizován ve čtyřech etapách. Pokud předpokládáme každou z etap ve finančním objemu cca 140 mil. Kč a úhradu dotace po skončení každé z etap ve výši cca 75 mil. Kč, měla by být půjčka od společnosti UH PARK a.s., Brno dostačující na financování projektu bez dopadu na hospodaření UTB. Navíc po skončení projektu (nebo v závěrečné fázi) může být půjčka snížena o DPH vrácenou v průběhu realizace projektu.

Plán financování rozděluje projekt podrobněji na 6 částí, kde dvě vyčleňují prostředky na nákup pozemků a stávajících nemovitostí. Plán však nezahrnuje nezpůsobilé výdaje (viz příloha 23) ve výši 50 mil. Kč, tyto jsou na ř. 9 tabulky.

Etapa	Charakteristika etapy	způsobilé výdaje v tis. Kč	Způsobilé výdaje bez DPH	Požadovaná dotace	% dotace	Zdroje UH PARK a.s.	Z toho DPH (zdroje UH PARK)	% DPH
1	Nákup pozemků a nemovitostí CIPR	53 000	53 000	39 750	75,00	13 250	0	0
2	Rekonstrukce a dostavba CIPR	87 246	73 316	54 987	63,03	18 329	13 930	19
3	Nákup pozemků a nemovitostí UH-VTP pro II., III., IV. Etapu	42 500	42 500	31 875	75,00	10 625	0	0
4	Stavba budova C II. etapa	139 899	117 562	74 925	53,56	42 637	22 337	19
5	Stavba budova B III. etapa	103 520	86 992	65 244	63,03	21 748	16 528	19
6	Stavba budova A IV. etapa	133 835	112 466	33 219	24,82	79 247	21 369	19
8	Celkem pro uplatnění dotace	560 000	485 836	300 000	53,57	185 836	74 164	
9	Nezpůsobilé výdaje čl. 10 poskytnutí dotace	50 000	40 500	0	0,00	40 500	9 500	19
10	Celkem náklady projektu	610 000	526 336	300 000	49,18	226 336	83 664	
11	Náklady na výstavbu etapy II. III. IV.	377 254	317 020				60 234	19

Na ř. 10 tabulky jsou zahrnuty celkové náklady projektu včetně zdrojů financování, které nekorespondují s tabulkou financování projektu, která nepočítá s nezpůsobilými výdaji. Je třeba upřesnit, zda nezpůsobilé náklady projektu, kalkulované ve výši 50 mil. Kč, jsou zahrnuty v celkových nákladech projektu a nebo tam chybí.

Rizika plynoucí z poskytovatele půjčky a z nejasného původu půjčky.

Společnost UH PARK a.s., Brno byla založena v roce 2009 a zapsána do obchodního rejstříku dne 20. 2. 2009 se základním kapitálem 2 mil. Kč. Jediným akcionářem je společnost se sídlem v Kyperské republice. Akcie společnosti jsou na majitele v listinné podobě. Společnost tedy nemá žádnou minulost, podle které by bylo možno hodnotit její důvěryhodnost.

Snad jako pozitivní informace se může hodnotit, že JUDr. Ing. Pavel Berka CSc., který je akcionářem společnosti a jejím statutárním zástupcem, působil v minulosti jako ředitel Brněnské pobočky banky BNP Paribas, a lze předpokládat, že s financováním projektů má jisté zkušenosti a kontakty.

Společnost nemá k dispozici vlastní prostředky. Podle návrhu „Smlouvy o financování projektu UH vědecko-technologický park“ budou poskytnuté finanční

prostředky pocházet z dotačních titulů, které nejsou veřejnou podporou nebo z ostatních zdrojů, které nejsou veřejnou podporou. Jejich smluvní zajištění není potvrzeno.

Je třeba vyjasnit, z jakých zdrojů budou prostředky pocházet, a jaké je riziko jejich předčasného vracení. V krajním případě může společnost poskytující finanční zdroje skončit v konkursním řízení, což by mělo za následek okamžitou splatnost finančních prostředků poskytnutých UTB.

4.3 Cizí subjekty zúčastněné na projektu VTP

Nemovitosti, které mají být nakoupeny pro realizaci projektu, jsou ve vlastnictví:

- JUDr. Ing. Pavla Berky, CSc., a MUDr. Andrey Berkové – tenisová hala a část pozemků pod halou, tenisové kurty a pozemky pod nimi, vlastnické právo je zapsáno na LV č. 3421 pro k.ú. Mařatice,
- společnosti TETRACO CS spol. s r.o., Brno – část pozemků pod tenisovou halou, stavba související s tenisovou halou a pozemky pod ní, bývalý zemědělský areál, vlastnické právo je zapsáno na LV č. 4038 pro k.ú. Mařatice.

Společnost TETRACO CS spol. s r.o., Brno byla založena v roce 1991 a jejími společníky jsou JUDr. Ing. Pavel Berka, CSc. a Ing. Miroslav Berka, CSc. Předmětem podnikání společnosti je hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Základní kapitál společnosti činí 100 tis. Kč. V majetku společnosti jsou podle účetní závěrky za rok 2007 (účetní závěrka za rok 2008 nebyla uložena do sbírky listin obchodního rejstříku) vedeny pozemky v hodnotě 997 tis. Kč a hodnota nedokončeného majetku ve výši 15.350 tis. Kč – podle přílohy účetní závěrky se jedná o náklady na budování tenisového areálu v Uherském Hradišti.

Finanční prostředky pro realizaci projektu a budoucí provozování VTP má zajišťovat společnost UH PARK a.s., Brno. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 20. 2. 2009 a její základní kapitál je 2 mil. Kč. Jediným akcionářem je kyperská společnost EQICORP LIMITED. Jediným členem představenstva je JUDr. Ing. Pavel Berka, CSc. Jediného akcionáře společnosti při založení společnosti na základě plné moci zastupoval advokát JUDr. Milan Vašíček, Brno, Lidická 57. Sídlem společnosti je Brno, Lidická 57. Předmětem podnikání společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, předmětem činnosti je správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Na projektu VTP se má účastnit několik subjektů, které jsou však fakticky spojeny pouze s jednou fyzickou osobou. Toto spojení může představovat riziko pro projekt. Z vnějšího pohledu na projekt lze jako rizikové hodnotit vazbu na Kyperskou společnost.

4.4 Smluvní zajištění VTP

Správní rada UTB obdržela návrhy tři smluv:

- kupní smlouvy,
- smlouvy o financování projektu UH vědecko-technologický park,
- smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu a provozu UH vědecko-technologického parku.

U kupní smlouvy se jedná o smlouvu na nákup nemovitostí stávajícího areálu tenisové haly, tenisových kurtů a souvisejícího zázemí. Vlastníky nemovitostí jsou společnost TETRACO CS spol. s r.o., Brno a manželé Berkovi. Kupní smlouva se odvolává na znalecký posudek vypracovaný Ing. Josefem Matějčkem, CSc., Brno. Jedná se o standardní kupní smlouvu.

Průměrná cena pozemků v Uherském Hradišti v roce 2008 činila 1415,- Kč za jeden m² a za tuto cenu bylo realizováno více jak 75 % všech prodejů pozemků. Cena pozemků v roce 2009 stagnovala a mírně klesala, stagnace ceny se předpokládá i pro rok 2010. Vzhledem k poloze pozemků, které se nachází na hranici intravilánu městské části Mařatice, lze za přiměřenou předpokládat cenu pozemku v dané lokalitě od 1.000,- Kč do maximálně 1600,- Kč za jeden m². Navrhovaná kupní cena u pozemků ve vlastnictví společnosti TETRACO CS spol. s r.o. činí 1.543,- Kč za jeden m² a u pozemků ve vlastnictví manželů Berkových činí 2.138,- Kč za jeden m².

Byl doložen znalecký posudek č. 619/23/2009 na ocenění nemovitostí, který odpovídá platné metodice, uvádí řadu možných cen v určitém cenovém rozpětí.

Dne 7. 10. 2009 UTB uzavřela se společností TETRACO CS Smlouvu o budoucí smlouvě kupní, číslo UTB002/2009, ve které se zavazuje odkoupit pozemky a nemovitosti dle seznamu za částku 43 mil. Kč a zaplatit do 10 dnů od zápisu vkladu vlastnického práva k předmětnému majetku do katastru.

K uzavření kupní smlouvy dojde za dohodnutých podmínek do 30 dnů od doručení změny podmínek poskytnutí dotace UTB. Podmínky přidělení dotace jsou obsaženy v dokumentu Rozhodnutí o poskytnutí dotace ze dne 29. 10. 2009 a byly doručeny 16. 10. 2009 (ověřeno notářem, je zde časový nesoulad s vydáním dokumentu a ověřením podpisu). Kupní smlouva pravděpodobně do 30 dnů nebyla uzavřena.

Smlouva o financování projektu UH vědecko-technologický park je navrhována k uzavření podle § 269, odst. 2 obchodního zákoníku jako *inominátní smlouva* s tím, že na práva a povinnosti výslovně neupravené smlouvou se použijí ustanovení obchodního zákoníku o úvěrové smlouvě (pojem úvěr je použit i v textu smlouvy). Smlouva má být uzavřena se společností UH PARK a.s., Brno.

Společnost nemá v předmětu podnikání finanční činnost a ze smlouvy není zřejmý původ finančních prostředků. Společnost byla založena v roce 2009 se základním kapitálem 2 mil. Kč. Z nejasného původu finančních prostředků na půjčku vyplývá riziko možného požadavku na předčasné vrácení.

Finanční prostředky mají být vráceny do deseti let od ukončení projektu. Nebude-li datum ukončení zřejmé nebo se stane pro strany smlouvy sporným, má se za to, že tímto datem je 31. 12. 2015. **Je třeba vyjasnit datum vrácení finančních prostředků, z logiky projektu by vyplývalo datum 31. 12. 2025.**

Smlouva sice obsahuje celou řadu ustanovení výhodných pro UTB (možnost odstoupení od smlouvy, nárok na úrok z prodlení, náhrada škody), vzhledem ke krátkému trvání společnosti a předpokládanému minimálnímu majetku společnosti vznikají pochybnosti o možnosti společnosti garantovat zaplacení případných sankcí a náhrad škod.

Smlouva o smlouvě budoucí o nájmu a provozu UH vědecko-technologického parku má být uzavřena se společností UH PARK a.s., Brno do devadesáti dnů od data ukončení projektu na dobu deseti let. Výše nájemného bude stanovena ke dni podpisu smlouvy.

Nájemce se zavazuje provádět provoz a správu VTP s odbornou péčí dle tržních podmínek v místě a čase obvyklých. V rozporu s tím je další ustanovení o tom, že služby podnikatelského inkubátoru a vědeckotechnologického parku bude poskytovat za sníženou cenu tak, aby předal podnikatelským subjektům celkovou sumu získané podpory. Závazek předání podpory je závazkem příjemce podpory, který nemůže splnit nájemce, ale pouze provozovatel, který zajišťuje provoz jménem a na účet příjemce podpory. Jiná varianta je možná až po pěti letech od dokončení projektu.

4.5 Předání veřejné podpory konečným příjemcům

Po dokončení projektu má být celý funkční celek VTP pronajat na dobu deseti let společnosti UH PARK a.s., Brno. Výše nájemného bude stanovena ke dni podpisu smlouvy, nájemné bude hrazeno měsíčně zápočtem vůči závazku UTB ze „Smlouvy o financování projektu UH vědecko-technologický park“.

Pronájem celého funkčního celku VTP společnosti UH PARK a.s., Brno nespĺňuje podmínku předání veřejné podpory konečným příjemcům. Společnost UH PARK a.s., Brno, vzhledem k předmětu podnikání nespĺňuje kriteria konečného příjemce podpory (inovační firma, která má sídlo v areálu VTP nebo využívá jeho služby).

Mohla by vykonávat pouze správcovskou funkci areálu VTP. Z hlediska zákona o zadávání veřejných zakázek je nutné na výběr správcovské firmy vypsát výběrové řízení, tato společnost může realizovat pouze správu majetku, avšak výnosy z pronájmu musí plynout do UTB.

4.6 Ekonomická návratnost projektu VTP

Správní radě UTB byl předložen propočtení příjmů projektu podle metodiky odpočtu příjmů projektu. Z propočtu vyplývá, že v případě nepředání veřejné podpory konečným příjemcům a započtení 300 mil. Kč do příjmů desátého roku po dokončení projektu, by UTB nevznikla povinnost vrácení dotace. Nedořešena by však zůstala půjčka přijatá od společnosti UH PARK a.s., Brno, se zůstatkem 170 mil. Kč (pokud předpokládáme, že částka vrácené DPH ve výši 74 mil. Kč by byla použita na splátku půjčky v původní výši 260 mil. Kč, tj. půjčka cca 210 mil. Kč + půjčka 50 mil. Kč na nezpůsobilé náklady projektu).

Pokud by byla půjčka splácena prostřednictvím nájemného po dobu deseti let (tj. nájemné 17 mil. Kč ročně) a nedošlo by k předání veřejné podpory konečným příjemcům, znamenalo by to pro UTB podle metodiky odpočtu příjmů vrácení části přijaté dotace ve výši 116 mil. Kč.

Cílem programu Prosperita – Výzva II je prostřednictvím dotací podporovat zakládání a další rozvoj subjektů infrastruktury pro průmyslový výzkum, technologický rozvoj a inovace. Program je zaměřen na projekty zakládání a dalšího rozvoje vědeckotechnických parků, podnikatelských inkubátorů a center pro transfer technologií, které jsou realizovány veřejnými subjekty.

Pokud žadatel o dotaci nastaví podmínky tak, že pronajme celý areál VTP subjektu, který nemá charakter konečného příjemce, vystavuje se riziku, že při následném hodnocení projektu bude zpochybněno splnění podmínek pro poskytnutí dotace od samého počátku.

Jak však vyplývá z tabulky v dokumentu Vyjádření UTB k Metodice odečítání čistého příjmu u projektu UH – VTP:

(příloha č. 22) jsou čisté příjmy (ČP) následující:

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ČP v tis. Kč	2.590	1.474	3.117	8.848	9.715	10.611
Rok	2015	2016	2017	2018 odhad		Celkem
ČP v tis. Kč	11.402	12.119	12.948	13.500		86.324

Předpokládáme, že čistý příjem = zisk po zdanění; potom za 10 roků od realizace projektu budou příjmy 86.324 tis. Kč a tyto příjmy představují maximální výši zdrojů pro umoření bezúročné půjčky ve výši 226.336 tis. Kč.

Z toho nám plyne, že na splacení půjčky bude UTB chybět nejméně 140.012 tis. Kč, které bude muset UTB pokrýt z vlastních zdrojů, nebo odprodat část areálu.

Ekonomická problematika je mnohem složitější než je tabulka v příloze č. 22 a pro její objasnění je nezbytně nutné zpracovat na toto období účetní výkazy – výkaz zisku a ztrát a rozvahu a cash flow.

Zakalkulovat tam reálné výnosy vycházející z pronajímaných ploch dle projektové dokumentace, reálné náklady na provoz, odpisy, úroky z půjček, dary úroků a daň z příjmu právnických osob.

Z takto zpracovaných výkazů nám součet čistého zisku po zdanění a odpisů (daňových) dá hodnotu zdrojů použitelných na umoření dluhu.

V čl. XII. závazné ukazatele v rozhodnutí o poskytnutí dotace jsou cílové hodnoty takto získaných ploch:

- Plocha inkubátoru	2.716 m ²
- Nově budovaná plocha pro účely VTP	8.022 m ²
- Renovovaná plocha pro účely VTP	0 m ²
- Nově budovaná plocha pro účely centra transferu technologií	1.340 m ²
- Renovovaná plocha transferu technologií	0 m ²

Z toho plyne budovaná plocha celkem	12. 078 m ²
Pronajímatelnou plochu odhaduji na cca 82,7 %	10.000 m ²

Jedná se o výstavbu etapy II. III. IV., budovy A,B,C.

Etapa I. (CIPR) není v projektu v závazných ukazatelích projektu zahrnuta a je uvedena jen v čl. XI. Harmonogram. Z toho plyne, že I. etapa není závazná.

Dostupné ekonomické ukazatele pro výstavbu VTP:

Nákup pozemků pro etapy II. III. IV. činí	43 mil. Kč
Stavební práce etapy II. III. IV. činí bez DPH	317 mil. Kč
Náklady na m ² budované plochy	26.246 Kč
Z toho předpokládám 10 % na inženýrské sítě	2.625 Kč
Upravené náklady na m ² budované plochy bez DPH	23.621 Kč
Při průměrné konstrukční výšce 3,3 m jsou náklady na 1 m ³ obestavěného prostoru bez DPH	7.158 Kč

Cena obestavěného prostoru odpovídá ceně kvalitních kancelářských prostor, ale pro využití jako halové objekty je vysoká, posouzení je třeba provést na základě projektové dokumentace VTP, která je ve fázi stavebního povolení již k dispozici.

Z tabulky v dokumentu vyjádření UTB k Metodice odečítání čistého příjmu u projektu UH – VTP (příloha č. 22) jsou příjmy (ČP) následující:

V roce 2012 se očekávané příjmy uvádí 23.300 tis. Kč, tj průměrný nájem 2.330 Kč
 V roce 2013 se očekávané příjmy uvádí 24.600 tis. Kč, tj průměrný nájem 2.460 Kč
 V roce 2014 se očekávané příjmy uvádí 25.900 tis. Kč, tj průměrný nájem 2.590 Kč
 V roce 2015 se očekávané příjmy uvádí 27.200 tis. Kč, tj průměrný nájem 2.720 Kč
 V roce 2016 se očekávané příjmy uvádí 28.500 tis. Kč, tj průměrný nájem 2.850 Kč
 V roce 2017 se očekávané příjmy uvádí 29.800 tis. Kč, tj průměrný nájem 2.980 Kč
 V roce 2018 se očekávané příjmy uvádí 31.100 tis. Kč, tj průměrný nájem 3.110 Kč

Pokud hlavním posláním VTP bude pronájem ploch, tak očekávaná výše průměrného nájemného je dle našeho názoru poměrně vysoká ve srovnání s obvyklým nájemným v dané lokalitě, ale vzhledem k tomu, že se bude jednat o nové objekty s kvalitním technickým vybavením, dá se říci, že dané nájemné bude přiměřené kvalitě nabídky.

4.7 Daňové náležitosti

UTB je plátcem daně z přidané hodnoty od 1. 1. 2001. Práce a dodávky pro výstavbu areálu VTP budou dodavateli fakturovány včetně DPH a UTB má nárok na odpočet daně fakturované dodavateli. Podmínkou vzniku nároku na odpočet je, že plátcem použije přijatá zdanitelná plnění pro účely uskutečňování zdanitelných plnění, u kterých vzniká povinnost přiznat daň na výstupu.

UTB předpokládá, že areál VTP po dokončení pronajme společnosti UH PARK a.s., Brno. Nájemné vybavení bude účtováno včetně DPH, dlouhodobý pronájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je od DPH osvobozen. Plátcem se však může rozhodnout, že u tohoto dlouhodobého pronájmu jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se uplatňuje daň. Tento postup však není možný při pronájmu osobám, které nejsou plátcem daně. Společnost UH PARK a.s., Brno, je plátcem daně od 1. 4. 2009, pronájem může být tedy účtován včetně DPH a nárok na odpočet daně bude zachován.

Pokud nebudou splněny podmínky pro odpočet DPH, hrozí riziko vzniku povinnosti vrácení DPH. Podle § 78 zákona o DPH podléhá odpočet DPH u pořízeného dlouhodobého majetku povinnosti úpravy v období pěti let po pořízení majetku v případě změny účelu použití, tj. v případě i částečného pronájmu bez DPH.

Pronájem areálu společnosti UH PARK a.s., Brno bude UTB účtovat včetně DPH. Podle návrhu „Smlouvy o nájmu a provozu UH vědecko-technologického parku“ nebude nájemné hrazeno, ale bude započítáváno vůči poskytnutým finančním prostředkům. UTB

však bude povinna DPH odvést; v případě nájemného v celkové výši 170 mil. Kč by se jednalo o částku 34 mil. Kč v průběhu doby trvání nájmu. Do smlouvy je potřebné doplnit ustanovení o tom, že vlastní nájemné bude započítáváno, ale DPH bude hrazena na účet UTB. V opačném případě by UTB musela hradit DPH z vlastních zdrojů, což by zatížilo rozpočet UTB.

UTB je poplatníkem daně z příjmů právnických osob. Povinnost zdanění se vztahuje zejména na příjmy z doplňkových činností vykonávaných podle čl. 3, odst. 3 Statutu UTB. Projekt VTP je komerčním projektem a příjmy budou podléhat zdanění daní z příjmů právnických osob.

Po dokončení projektu VTP bude rozpočet UTB zatížen odpisy pořízeného majetku a výše nájemného by měla odpovídat alespoň odpisům. Doplňková činnost by neměla být ztrátová (a to ani v případě, že by část dotace byla předávána konečným příjemcům).

Z provozu VTP po dokončení hrozí UTB riziko ztráty vzhledem k tomu, že nebyly vyjasněny budoucí náklady a výnosy spojené s provozem VTP. Podle předloženého propočtu příjmů jsou předpokládány roční příjmy ve výši cca 1 mil. Kč ročně, odpisy majetku budou několikanásobně vyšší.

C. Závěr

UTB je podle čl. 2 Statutu UTB zaměřena na vzdělávací a vědeckou, výzkumnou, vývojovou, uměleckou nebo další tvůrčí činnosti. Projekt VTP představuje komerční projekt, u kterého je třeba blíže specifikovat přínos pro UTB. Fakulta logistiky a krizového řízení bude zčásti umístěna v Uherském Hradišti, ale její působení ve VTP se zřejmě nepředpokládá.

Bez vyhodnocení přínosů VTP pro UTB existuje riziko, že po dokončení projektu bude VTP představovat pouze provozní a finanční zátěž pro UTB. Je třeba:

- 1) Posoudit vedením UTB zda do areálu VTP může UTB přenést část své výzkumné a vývojové činnosti. Zda bude, na dané období, tuto činnost schopno smluvně zajistit.
- 2) Kvalifikovaně posoudit I. etapu projektu CIPR o celkových nákladech 53 mil. Kč na nákup pozemků, staveb a jejich rekonstrukci ve výši 87,246 mil. Kč. Zda je lze zahrnout do projektu jako celek, protože jsou obsaženy v čl. XI. Harmonogram, ale I. etapa není uvedena v čl. XII. Závazné ukazatele poskytnutí dotace, kde nejsou renovované plochy I. Etapy uvedeny. Nebo tuto etapu rozdělit na část, kterou lze financovat z projektu a zbývající část realizovat z neuznatelných výdajů, a tedy z cizích zdrojů, případně zvážit tuto část projektu přesunout jako poslední část realizace VTP.
- 3) Komplexně posoudit projekt VTP z hlediska financování celého projektu a jeho ekonomiky.

Vedení UTB by mělo zpracovat a předložit správní radě:

- Finanční plán projektu VTP ve vazbě na projekt organizace výstavby, vyjasnit si celkové náklady projektu (zda 560 mil. Kč nebo + 50 mil. Kč neuznatelných výdajů).

- Zpracovat harmonogram realizace projektu VTP v návaznosti na zákon o zadávání veřejných zakázek.
- Jasné, transparentní a závazné zajištění zdrojů financování VTP.
- Výpočet předpokládaných výnosů v návaznosti na strukturu pronajímaných ploch z projektu pro stavební povolení.
- Ekonomiku projektu ve struktuře účetních výkazů (výkaz zisku a ztrát, rozvaha, cash flow), která prokáže soběstačnost financování projektu a návratnost zapůjčených zdrojů.

Zpracovatel: JUDr. Antonín Husák, auditor, daňový poradce
Ing. Karel Veselý, vedoucí znalecké sekce

V Brně dne 19. března 2010

TOP AUDITING, s.r.o.
společnost s ručením omezeným
B r n o

Znalecký ústav (MSP ČR 63/97-OOD)