

Odbor: Odbor majetkový  
Oddělení: oddělení majetkoprávní  
Vyřizuje: Hamřlová Renata JUDr.

**Materiál pro 7. zasedání Zastupitelstva města Karviné konané dne 10.09.2015**

**Návrh na převod obchodního podílu společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o.**

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

**rozhodlo**

schválit záměr úplatného převodu 100 % podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol.s r.o., IČ 47670860, se sídlem Prameny 603/24, Ráj, 734 01 Karviná, zapsané v oddílu C, č. vl. 5192, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě s tím, že převod bude realizován formou výběrového řízení za podmínek uvedených v příloze č. 1 k tomuto usnesení.

Úkol: ano  / ne

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

**rozhodlo**

ve spojitosti s realizací záměru úplatného převodu 100 % podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol.s r.o., IČ 47670860, se sídlem Prameny 603/24, Ráj, 734 01 Karviná, zapsané v oddílu C, č. vl. 5192, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě schválit záměr zvýšení základního kapitálu společnosti převzetím vkladové povinnosti ke splacení peněžitého vkladu ve výši odpovídající nejméně výši pohledávky statutárního města Karviné za společností zjištěné daňovou a účetní проверkou a v této souvislosti uzavřít smlouvu o započtení vzájemných pohledávek.

Úkol: ano  / ne

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města Karviné dle ustanovení § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,

**vzalo na vědomí**

časový harmonogram postupu při přípravě výběrového řízení na úplatný převod 100 % podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol.s r.o., IČ 47670860, se sídlem Prameny 603/24, Ráj, 734 01 Karviná, zapsané v oddílu C, č. vl. 5192, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě.

Úkol: ano  / ne

## Důvodová zprava a přílohy důvodové zprávy

| PC | Příloha | Název   | Komentář                       |
|----|---------|---|--------------------------------|
|    |         | ZM-7-OM-prodej obchodního podílu<br>BSS-DZ..pdf | důvodová zpráva                |
| 1  |         | ZM-7--OM-podmínky privatizace BSS-1U.pdf        | příloha č. 1 k usnesení        |
| 2  |         | ZM-7-OM-privatizace BSS<br>harmonogram-1D.pdf   | příloha č. 1 k důvodové zprávě |

Datum: 26.08.2015



**Ing. Blanka  
Rychla**

Za formální správnost

Datum: 26.08.2015



**JUDr. Renata  
Hamřlová**

Vedoucí oddělení

Datum: 26.08.2015



**Ing. Helena  
Bogoczová, MPA**

Vedoucí odboru

Datum: 26.08.2015



**Ing. Lukáš Raszyk**

Za předkladatele

Předkládá: Rada města Karviné

**Uložení formulář na iPortál**

Složka

# Důvodová zpráva

## Návrh na převod obchodního podílu společnosti BYTservis - služby, spol. s r.o.

Společnost BYTservis-slужby, spol. s r.o. (dále jen „BSS“) byla v minulosti založena za účelem správy a údržby bytového a nebytového fondu Statutárního města Karviné a v minulosti zajišťovala tuto správu pro tisíce bytových a nebytových jednotek města, a to na základě mandátní smlouvy č. OS 209/032876/2008/OSM/Ga ze dne 30.05.2008 ve znění dodatků vztupně číslovaných č. 1-5 (dále jen „mandátní smlouva“). Postupem času se rozsah těchto činností pro město snižoval z důvodů privatizace městského bytového fondu a k 31.12.2014 tato společnost pro město spravuje již jen pouze 1 320 bytů, 92 nebytové prostory a 6 garáží, navíc záměrem statutárního města Karviná (dále jen „SMK“ nebo „město“) je rovněž dokončení privatizace městských bytů a ponechání si pouze cca 600 bytů, jejichž správu chce město zajišťovat vlastními silami, popř. jednorázovými objednávkami služeb.

Společnost BSS postupem času pro město ztratila význam jeho generálního obhospodařovatele městských bytů a od 1.1.2016 je plánováno minimalizovat tento vztah. Město bude tedy vlastnit společnost, která se bude zabývat pouze komerčními činnostmi, a to správou a údržbou bytového a nebytového fondu pro třetí subjekty.

Ukončení mandátní smlouvy, která bude řešena samostatným materiálem, se dotkne společnosti BSS zejména v oddělení údržby nemovitostí, kde dojde ke snížení počtu zaměstnanců o cca 26 zaměstnanců a vzniknou jednorázové náklady na odstupné ve výši 1 300 tis. Kč.

V souvislosti s ukončením trvání mandátní smlouvy dojde k převodu inkasa nájemného a služeb ze společnosti BSS na město. Dojde tak k ukončení nestandardního vztahu, kdy tato společnost inkasovala prostředky a hradila závazky města a účtovala ve svých účetních knihách o finančních prostředcích města. Tento převod a vypořádání vzájemných pohledávek a závazků bude realizován k 1.1.2016.

Hospodaření společnosti BSS je patrné z následující tabulky: v tis. Kč

|                 | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015<br>předpoklad |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| Tržby           | 31 651 | 29 729 | 29 447 | 25 828 | 20 055             |
| Zisk/Ztráta     | -56    | -577   | 344    | -545   | -887               |
| Vlastní kapitál | 12 876 | 12 299 | 11 499 | -961   | -1 848             |

Tržby BSS ve sledovaném období neustále klesají. V roce 2016 po ukončení mandátní smlouvy poklesnou k úrovni cca 10 mil. Kč. Kladný výsledek hospodaření v roce 2013 byl dosažen prodejem 2 bytových domů, pokles vlastního kapitálu mezi roky 2013 a 2014 souvisí se snížením základního kapitálu společnosti. Ztrátové hospodaření je způsobeno zejména snižováním tržeb a s tím spojeného propouštění zaměstnanců a vyplacení odstupného, např. v roce 2015 je předpokládáno vyplacení odstupného zaměstnancům údržby a správy ve výši cca 1 300 tis. Kč.

Z výše uvedených důvodů je nejvhodnějším řešením privatizace společnosti BSS, kterou je možno realizovat ve 2 variantách

- varianta A – prodej obchodního závodu
- varianta B – prodej 100% podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o.

Záměr „privatizace“ společnosti BSS splňují obě alternativy, nicméně se liší způsobem provedení a tím, kdo daný proces realizuje a kdo o něm rozhoduje.

#### **Varianta A: úplatný prodej obchodního závodu**

Prodej obchodního závodu je proces, který na základě rozhodnutí Rady města Karviné o záměru úplatného převodu závodu společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o., realizuje na své náklady BSS. Příjem z prodeje závodu je příjmem BSS. O prodeji závodu rozhoduje Rada města Karviné. Po realizaci prodeje zbude městu prázdná společnost BSS, kterou bude potřeba zlikvidovat.

#### **SWOT analýza prodeje obchodního závodu**

| <b>Silné stránky</b>   | <b>Slabé stránky</b>                       |
|--|--|
| <b>Rychlejší rozhodovací proces – realizuje společnost, rozhoduje Rada SMK</b> | Nutnost následné likvidace společnosti BSS |

#### **Varianta B: prodej 100 % podílu ve společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o.**

Prodej 100% podílu ve společnosti BSS je proces, který na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Karviné o záměru úplatného převodu 100% podílu ve společnosti BYTservis – služby, spol. s r.o., realizuje na své náklady statutární město Karviná. Příjem z prodeje 100% podílu je příjmem města. O prodeji 100% podílu rozhoduje Zastupitelstvo města Karviné.

#### **SWOT analýza prodeje 100% podílu ve společnosti BSS**

| <b>Silné stránky</b>                                 | <b>Slabé stránky</b>   |
|--|--|
| <b>Odpadá nutnost následné likvidace společnosti</b> | Pomalejší rozhodovací proces – realizuje město, rozhoduje Zastupitelstvo města Karviné |

K cíli vedou obě analyzované varianty a z praktického hlediska mezi nimi není ve výsledku zásadní rozdíl, který by jednoznačně upřednostňoval jednu nebo druhou variantu. Přesto se spíše kloníme k variantě B - prodeji 100% podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o. jako k jednodušší a průhlednější variantě „privatizace“ této společnosti. Tento jednodušší proces bude vykoupěn méně flexibilním rozhodováním Zastupitelstva města Karviné a možným posunutím realizace prodeje v čase.

V souvislosti se záměrem privatizace BSS je nutno upozornit na skutečnost, že město eviduje vůči společnosti BSS pohledávku ve výši 4 507 121,41 Kč. Tato pohledávka vznikla na základě dohody o narovnání mezi BSS a městem, kdy byla tato pohledávka k 31.12.2010 ustanovena na 8 635 898,62 Kč. BSS tuto pohledávku částečně splatila a k 31.12.2014 její výše činí 4 507 121,41 Kč. Jelikož nelze předpokládat, že by v současném stavu společnost BSS někdo koupil, navrhujeme provést před prodejem BSS kapitalizaci této pohledávky formou zvýšení základního kapitálu o částku, zjištěnou účetním a daňovým auditem. Jelikož BSS nemá prostředky na vyplacení odstupného, zvýšení základního kapitálu by mělo zahrnovat i částku 1.300.000,- Kč.

Přílohou č. 1 k důvodové zprávě je předpokládaný harmonogram navazujících činností, který bude upravován a aktualizován.

**Podmínky úplatného prodeje 100% podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o., IČ 47670860**

1. Statutární město Karviná, Odbor majetkový Magistrátu města Karviná zadá zpracování daňové, účetní a právní prověrky ke zjištění potenciálních rizik Statutárního města Karviné, jakožto převodce podílu, spojených s ekonomickým, účetním a právním stavem společnosti za období od 1.1.2011 do 31.12.2014 a s právním stavem společnosti ke dni 31.8.2015.

T: pro zadání zpracování prověrky 11. září 2015

T: pro zpracování prověrky 31. října 2015

Z: vybraný zpracovatel prověrky

2. Statutární město Karviná, Odbor majetkový Magistrátu města Karviná zadá zpracování odborného posouzení, kterým bude stanovena aproximativně obvyklá (tržní) hodnota podílu pro účely stanovení dalšího postupu při realizaci záměru a pro účely přípravy transakční dokumentace

T: pro zadání zpracování odborného posouzení 11. září 2015

T: pro zpracování odborného posouzení 30. listopadu 2015

Z: vybraný zpracovatel odborného posouzení

3. BYTservis-slужby, spol. s r.o. zpracuje návrh činností vykonávaných společností BYTservis – slужby, spol. s r. o. pro statutární město Karviná po datu 31.12.2015.

T: 19.09.2015

Z: Odbor majetkový ve spolupráci s BYTservisem-slужby, spol. s r.o.

4. Odbor majetkový zajistí zpracování návrhu restrukturalizace nákladů společnosti BYTservis – slужby, spol. s r. o. ve vazbě na usnesení Rady města Karviné o ukončení trvání (omezení předmětu plnění) mandátní smlouvy ze dne 30.5.2008 ve znění pozdějších dodatků.

T: 31.10.2015

Z: vybraný zpracovatel odborného posouzení

### Příloha č. 1 k důvodové zprávě

#### **Časový harmonogram postupu při přípravě výběrového řízení na úplatný převod 100% podílu ve společnosti BYTservis-slужby, spol. s r.o.**

- a) Bude zpracováno konečné odborné posouzení v návaznosti na účetní prověrku roku 2015, jímž bude stanovena konečná obvyklá cena závodu společnosti a 100 % podílu na společnosti.

T: 30.3.2016

Z: vybraný zpracovatel odborného posouzení

- b) Bude zpracováno informační memorandum o společnosti pro zájemce o koupi 100% podílu na společnosti, bude zajištěna příprava a fungování data roomu .

T : 30.4.2016

Z: jednatelka společnosti a vybraný zpracovatel prověrky

- c) Bude zpracován návrh transakční dokumentace na převod 100% podílu na společnosti a souvisejících dokumentů, požadovaných právními předpisy, rozhodnutími příslušných orgánů statutárního města Karviné a společností .

T: 30.5.2016

Z: vybraný zpracovatel prověrky

- d) Bude zpracováno vyhodnocení nabídek uchazečů a návrh na výběr nejvhodnější nabídky.

T: 30.5.2016

Z: vybraný zpracovatel prověrky

- e) Bude projednána a uzavřena transakční dokumentace s vybraným uchazečem, kterou bude realizován převod 100% podílu na společnosti

T: 30.6.2016

Z: jednatelka společnosti, zastupitelstvo a rada statutárního města Karviné a vybraný zpracovatel prověrky