

Zápis z valné hromady Hurbanova 1171/5 s.r.o.

dne 29. 4. 2015 v 18h v sídle společnosti.

Prezence a přepočet hlasu – celkem přítomno 26 společníků, 17 se 3 hlasy a 8 se dvěma hlasy, celkem 67 hlasů z 80 celkem). Notářský zápis provedl JUDr. M. Svoboda, předseda valné hromady M. Kosejk, zápis provedl M. Kosejk, ověření zápisu K. Šíma.

Hlasování převody společenských podílů:

- 1) Na návrh pí Terzipetkové bylo hlasováno o převodu podílu pí. Terzipetkové na p. Kadeřávka *Souhlasí 100 % přítomných společníků.*
- 2) Na návrh pí Alvarez bylo hlasováno o převodu spol. podílu pí. Alvarez na p. Šléglu. *Souhlasí 25 společníků, 1 společník se dvěma hlasy se zdržel hlasování.*
- 3) Na návrh p. Šímy bylo hlasováno o převodu 1/2 spol. podílu p. Šímy na pí. Martinu Jílkovou. *Souhlasí 100 % přítomných společníků.*

Změna jednatele. Pí Terzipetková oznámila rezignaci na funkci jednatele ke dni VH z důvodu prodeje svého obchodního podílu v s.r.o. a stěhování mimo Prahu. Společníci její rezignaci přijali (*odhlasováno: souhlasí 100% přítomných společníků*). Zároveň vyslovili poděkování za provedenou práci paní Terzipetkové v roli jednatele. Jednatelé navrhli do funkce jednatele společníka p. M. Havliše. O návrhu bylo hlasováno, novým jednatelem byl zvolen společník p. Milan Havliš. *Souhlasí 100 % přítomných společníků.*

Činnost jednatelů za r 2014

Jednatelé shrnuli svoji činnost za r. 2014: představení provedených investic a úspor v hospodaření:

- Investice: nová střecha, výměna vodoměrů a měřáků tepla, automatické osvětlení, čištění graffiti na fasádě, instalace bezp. kamer, servis zvonků a výtahů, celkem 387 tis. Kč
- Realizace výběrových řízení: odhadovaná úspora cca 100 tis Kč
- Úspory služeb: snížení DPH u úklidu: úspora cca 2500 Kč / rok
- Optimalizace daně DPPO: úspora cca 5 tis. Kč / rok
- Úspory spotřeby elektřiny instalací osvětlení chodby LED a PIR: cca 2-3 tis. Kč / rok
- Koupě pozemku: kupní a zástavní smlouva podepsána 23. 4. 2014, první splátka květen 2014, splátkový kalendář na 10 let, půjčka je bezúročná
- PEN energetický štítek budovy za 3.5tis Kč, úspora min 3 tis Kč
- Opravy v Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek v souvislosti s přípravou vzniku SVJ
- Příprava převodu do OV (úspěšně dokončeno v r 2015)

Hlasování: 100% přítomných společníků přijalo zprávu bez připomínek

Hospodářské výsledky 2014 (přibližná a zaokrouhlená čísla):

Výdaje:

Daň z příjmu práv. osob: 13.800 Kč

Správa Sprak: 68.000 Kč

Mzdy jednatelů: 23.800 Kč

Investice a opravy mimořádné: 387.000 Kč

Pravidelný servis a revize: 30.000 Kč

Splátky úvěru zateplení: 588.000 Kč

Příjmy:

Vybraný fond oprav: 1.053.000 Kč

Příjem ze dvou nájemních bytů: 126.000 Kč hrubého, -19% dan =>cca 100 tis. Kč čistý zisk

Bilance hospodaření s.r.o.:

Výdaje 1.096.000 Kč

Příjmy: 1.153.000 Kč

„Zisk“ 53.000 Kč (přesněji nespotřebovaný FO, zůstává ve fondu na opravy a rozvoj v dalším období)

Hlasování o plánu investic 2015 – jednatelé představili plán investic na r 2015. Na všechny větší investice bude uspořádané výběrové řízení, hlavní kritérium bude cena)

Oprava výtahů (spojka a brzdové obložení a další dle návrhu fy Dominik sro) - cca 30 tis Kč

Výmalba chodby cca 80 tis Kč

Instalace zábradlí sever (již v realizaci) 5-6 tis. Kč

Hlasování: 100% přítomných společníků souhlasilo s návrhem bez připomínek

Fond oprav 2015 – návrh na snížení

Splátky úvěru spotřebovávají nyní cca 53% vybraného fondu oprav, proto se nabízí otázka snížení FO po doplacení úvěru (9/2015)

Navrh: snížení FO od října/2015 o 50%

I poté jednatelé předpokládají pravidelnou tvorbu fin. rezervy pro nenadálé investice a to v odhadované výši cca 300 tis. Kč/ rok

Diskuze: někteří společníci vyjádřili obavu, zda po takovém snížení FO bude dostatek financí na případně nenadálé opravy. To bylo jednatelem odmítnuto, počítá se i s mimořádným příjmem za prodej bytu č.1.

Hlasování: 100% přítomných společníků souhlasilo se snížením FO od 10/2015

Převody bytu do OV a vznik SVJ

Nyní je formálně vše připravené pro okamžitě zahájení převodu do OV (prohlášení vlastníka je aktualizované) před samotným vznikem SVJ je třeba připravit Stanovy, dále nominovat kandidáty do představenstva SVJ a vypořádat podíly v s.r.o.

Jednatelé navrhuji s převodem počkat do 10/2015, za bude splacen úvěr na zateplení a bude zřejmě prodán jeden z nájemních bytů a dokončené investice pro r 2015

Hlasování: 100% přítomných společníků souhlasilo se zahájením převodu do OV za od 10/2015

Vypořádání majetku v s.r.o.

Komentář jednatelem:

- s převodem bytu v s.r.o. do SVJ je vhodné vyřešit i otázku nájemních bytů v majetku s.r.o.
- jestliže většina společníků přejde do SVJ (případně všichni), je třeba řešit majetek s.r.o., případně správu neprodaných nájemních bytů
- SVJ nemůže vlastnit byty a vydělávat na nájmu, dále nelze svázat dohromady podíl na nájemním bytu s bytem v SVJ
- Řešení je několik, jde o to vybrat tu nejvýhodnější z hlediska zisku z prodeje a následného zdanění:

a) spolu podílové vlastnictví nájemního bytu oddělené od vlastnictví bytu v SVJ – bude 30 majitelů jednoho bytu, komplikované na správu, každou finanční či majetkovou operaci týkající se bytu ve spolu podílovém vlastnictví musí souhlasit všech 30 majitelů. Více k tématu v dalších bodech schůze.

b) prodej bytu – jednodušší varianta. Zde je ale důležité vybrat vhodnou daňově optimální formu prodeje. Více k tématu v dalších bodech schůze.

c) ponechání stávajícího s.r.o. jako servisní organizace a majitele nájemního bytu. Každý společník by měl v s.r.o. podíl i po vzniku SVJ – jedná se pouze o **odložení rozhodnutí, nikoliv řešení**. U této varianty je ale vhodné, aby všichni ze společníků přešli se svým bytem do SVJ a zůstal jim tak pouze podíl na nájemních bytech.

Prodej nájemního bytu č. 1 současně nájemnici pí Šimonové

– jednatele navrhli společníkům z výše uvedených důvodů prodej bytu paní Šimonové

Komerční odhad ceny bytu od realitky Weber a spol. (IČO 47114461) je na 1.100.000 Kč

prodejní cenu snižuje zejména: umístění bytu v přízemí, vstup přes nebytové prostory (tmavá chodba), strom před oknem, havarijní stav sanity (zatéká do jádra, dřevá vana), dům je ve vlastnictví s.r.o. (nelze vzít hypotéku), je zatížen zápisem v katastru o půjčce na koupi pozemku a nájemní smlouvou na dobu neurčitou.

- Paní Šimonová vyjádřila zájem o odkup bytu za 800.000 Kč a to platbou v hotovosti, bez úvěru.

- Jednatelé navrhli společníkům prodej bytu paní Šimonové z důvodu, že prodej jinému zájemci by přinesl komplikace a byl časově náročný. Zároveň konstatovali, že pí Šimonová je bezproblémová nájemnice, která v našem dome žije dlouhou dobu (>20let) a na komerčním nájmu přispěla do majetku s.r.o. za tuto dobu velkou částku.

Hlasování: 100% přítomných společníků souhlasilo s nabídnutím bytu (společenského podílu) číslo 1 paní Šimonové a to za cenu 800 tis Kč

Vypořádání nájemního bytu č. 25 (nájemnice pí Brajerová)

- otevřená diskuze, jak naložit s bytem c 25. Jednatelé prezentovali svoje doporučení, která se neshodují:

A) Jednatel M. Kosejk doporučuje prodej bytu z ekonomických důvodů, pokud se tato možnost ukáže jako finančně nejvýhodnější z pozice společníků. Zároveň věří, že i případný prodej lze provést tak, aby zaručil jistotu bydlení a klid nájemníkovi. Bližší komentář v příloze zápisu VH.

B) Jednatelka pí. M Srbova nedoporučuje prodej bytu z etických důvodů, bližší komentář v příloze v závěru zápisu VH.

Přijato následující usnesení:

A) současná nájemnice paní Brajerová nebude jakkoliv omezovaná na svých nájemních právech a bude ji garantováno užívání bytu za stávajících podmínek na dožítí.

B) jednatele budou zjišťovat nezávazně informace o možnostech prodeje bytu

C) případný prodej i s **nájemnicí** paní Brajerovou by musel mít takové garance, aby platil bod A. Jako příklad takové garance bylo uvedeno: věčné břemeno dožítí, prodej stávajícímu společníkovi našeho s.r.o.

D) na případný prodej bytu c 25 za stávajícího stavu (existence s.r.o.) není třeba spěchat

E) řešení otázky vypořádání bytu je třeba vyřešit nejpozději do zániku s.r.o.

F) další diskuze nad tímto tématem bude na další valné hromadě, do té doby nebudou jednatele podnikat žádné závazné kroky vedoucí k prodeji

Hlasování: 100% přítomných společníků souhlasilo s usnesením.

Navrh jednatelů, aby z výtěžku prodeje bytu pi Šimonové byl splacen úvěr na koupi pozemku.

Hlasování: 100% přítomných společníků souhlasilo s úhradou úvěru na koupi pozemku z výnosu z prodeje bytu paní Šimonové.

Různé – pí Saková zmínila problém fleku na fasádě na jižní straně. Jednatelé uvedli, že závadu prohlédl pokrývač a stavař a nenasel příčinu. Jednatelé budou dále hledat příčinu (možná jiny sklon oplechování střechy), bude roseno v létě při obnově nátěru oplechování atik.

Příloha zápisu z valné hromady: komentář jednatelů k problematice prodeje nájemního bytu č. 25

Zde uvádíme jako jednatelé podrobné zdůvodnění našich názorů na vypořádání nájemního bytu č.25. Tento komentář jednatelé sepsali po valné hromadě, proto byl zařazen mimo zápis z VH.

Vyjádření pí. Srbové:

Vím, že je spousta společenství vlastníků, kde jsou byty nebo společné prostory ve společné péči. Vzhledem k poměrně komplikované právní úpravě Nového občanského zákoníku musíme dohledat vhodný způsob správy a nepřistoupit na jednostrannou argumentaci, že byt je nutno prodat. Už proto, že se jedná o etický problém. V bytě žije po značnou část svého života paní Brajerová a nemohu souhlasit, že se prodejem stane břemenem na tomto bytě. Jedná se o živou bytost a žádný dostatečný argument pro mne není, abych ji za předmět pojímala. Do příští VH zcela jistě rozšířím argumentaci, abychom se rozhodovali o více možnostech než o prodeji. Ostatně závěry k tomuto bodu programu, navržené společníky, to dokazují. Věřím, že i o sporných problémech jsme schopni se lidsky domluvit.

Vyjádření pí. Terzipetkove:

Přidává se k názoru pí Srbové.

Vyjádření p. Kosejka:

Shrnutí:

*Navrhuji vybrat ekonomicky a daňově nejvýhodnější variantu pro společníky. Na základě mnoha konzultací se mi v tuto chvíli se mi tak jeví **prodej bytu i s nájemní p.** Brajerovou a zisk přímo poukázat společníkům. Zároveň lze do prodeje zapracovat takové pojistky, že paní Brajerová bude ve výsledku na tom lépe než dnes a získá vyšší jistotu doživotního užívání bytu. Uvítám podněty a názory společníků na toto téma.*

Podrobné zdůvodnění s komentářem:

Mým úkolem je hlídat a obhospodařovat majetek všech společníků s péčí dobrého hospodáře. Proto je pro mě ekonomická výhodnost na prvním místě a chci maximalizovat případný zisk z prodeje nájemních bytů tak, aby každý ze společníků získal co nejvíce peněz.

Zároveň věřím, že existují takové možnosti, že i případný prodej bytu nájemníkovi neublíží a nezmenší jeho jistotu bydlení v našem vchodě. Jsou to např. tyto pojistky:

- 1) Zřízení břemena dožití současného nájemníka
- 2) Prodej bytu stávajícímu společníkovi, někomu z „našich řad“, který by mohl garantovat klidné dožití nájemníka za stávajících podmínek.

Dle vyjádření JUDr. Krejčího z AK Krejčí (zpracovává pro nás převod do SVJ) by zřízením břemene dožití právní jistota pro paní Brajerovou **vzrostla** (jinými slovy, její pozice by byla jistější a lepší než nyní – nikdo by ji nikdy nemohl „vystěhovat“).

K dané problematice jsme s ostatními jednatelem prováděli zjišťování informací, všichni oslovení níže uvedení nám radili prodat a to zejména z důvodu komplikované správy spoluvlastněného bytu:

- 1) předsedkyně samosprávy SVJ z vedlejšího vchodu 1170 pí Váňová (řešili to samé: před vznikem SVJ rozprodali byty v majetku sro a sro pote zlikvidovali),
- 2) realitní kancelář Weber (Dr. Weberová vystoupila s tímto názorem před společníky na VH),
- 3) p. Vašků z majetkového odboru MČ Praha 4 (jednoznačně doporučuje byty prodat a zrušit sro)
- 4) Ing. Prečuchová, účetní ze Spraku (doporučuje prodej bytů a zrušení sro, má zkušenosti se subjekty, které toto provedly – např. vedlejší vchod, kde byla likvidátorkou sro)
- 5) JUDr. Krejčí z AK Krejčí, která pro nás připravuje převod bytů do SVJ, doporučuje nájemní byty prodat, případně ponechat s.r.o jako správce a rozhodnutí o vypořádání tak odložit na později.

Nyní podrobněji rozeberu jednotlivé varianty, pokud by se byt č.25 NEPRODAL:

A) Spolupodílové vlastnictví bytu č. 25

Každý z nás bude vlastnit svůj byt v osobním vlastnictví a zároveň bude mít spoluvlastnický podíl na nájemním bytu č. 25, dohromady nás tak bude 30 majitelů tohoto bytu.

Argumenty PRO zřízení spolupodílového vlastnictví bytu č.25

- 1) Jasně definované vlastnictví, právní forma umožňující likvidní prodej (prodával by se byt v osobním vlastnictví, kupující může mít hypotéku)
- 2) Byt se bude zhodnocovat. Při pozdějším prodeji zřejmě dostaneme za byt vyšší cenu: končí ekonomická krize, ceny nemovitostí jdou nahoru, je zde perspektiva dostavby metra D (start 2017, dostavba snad po roce 2023?) a tím by se cena opět zvedla.

Argumenty PROTI zřízení spolupodílového vlastnictví bytu č.25

- 1) Pokud bychom odložili prodej bytu č.25 do vzdálené a blíže neurčené budoucnosti, případně převedli byt do spolu podílového vlastnictví 30 majitelů, hrozí nebezpečí komplikované a nákladné správy. Také je možné, že v budoucnosti tento způsob spravování znemožní prodej bytu (neseženeme 100% souhlasu všech vlastníků, kteří už dávno nemusí vlastnit byt v našem SVJ a mohou byt odstěhovaní mimo Prahu nebo dokonce v zahraničí, mimo ČR).
- 2) Ještě větší riziko by v tomto případě představovalo případné dědické řízení u spolumajitele (když bude více dědiců a jeden se odvolá, soudy mohou rozhodovat roky), které by do vypořádání zcela zablokovalo manipulaci s bytem ve spolu podílovém vlastnictví.
- 3) Dále by musel existovat pověřený správce (placený) bytu bude ve spolu podílovém vlastnictví.
- 4) V našem domě by byly 2 ekonomické subjekty, vše by se mezi ně muselo rozpočítávat, objem agendy velký.

B) Ponechání bytu č.25 v s.r.o. a ponechání s.r.o. při životě

Každý z nás bude vlastnit svůj byt v osobním vlastnictví a zároveň bude mít podíl na sro, které bude vlastnit nájemní byt č. 25. S.r.o. se tak NEBUDE likvidovat.

Argumenty PRO ponechání bytu č.25 v s.r.o.

- 1) Získáme čas na rozhodnutí, protože tím odložíme řešení. Budeme moci v klidu diskutovat léta, co s tím bytem vlastně uděláme. Paní Brajerová bude v klidu, nebude ji nic rušit.
- 2) Případné dědické řízení podílu libovolného společníka nezablokuje nakládání s bytem.
- 3) Byt se bude zhodnocovat. Při pozdějším prodeji zřejmě dostaneme za byt vyšší cenu: končí ekonomická krize, ceny nemovitostí jdou nahoru, je zde perspektiva dostavby metra D (start 2017, dostavba snad po roce 2023?) a tím by se cena opět zvedla.

Argumenty PROTI ponechání bytu č.25 v s.r.o.

- 1) Plánujeme, že na podzim začneme s převodem bytů do SVJ. Každý společník si svůj byt převede do osobního vlastnictví. Zároveň si ale pochopitelně ponechá podíl v sro a tím podíl na nevypořádaném majetku. Později, pokud někdo prodá svůj byt v SVJ, nic ho netlačí k tomu, aby zároveň prodal podíl v sro.
Tím se nám v delším období rozdělí vlastnictví SVJ x sro.
- 2) Pokud bychom byt ponechali v sro, bude nutné udržovat při životě s.r.o se všemi jeho náklady (účetnictví, VH, jednateleství, zápisy do OR...). To vše generuje trvalé fixní náklady, které budeme platit my všichni z našich kapes. Pokud budeme v budoucnu prodávat byt v rámci prodeje sro (tj někdo koupí 100% podílu v sro a tím vlastně koupí i byt), bude jistě požadovat slevu na prodej z důvodu „nešikovné“ právní formy – na koupi podílu v sro si nelze vzít hypotéku, pro cizího (neznalého) investora je koupě sro vždy riziková – nezná historii a případné závazky.
- 3) V našem domě by byly 2 ekonomické subjekty, vše by se mezi ně muselo rozpočítávat, objem agendy velký.

Na základě výše uvedeného navrhují odprodej nájemních bytů i s nájemníkem již nyní, v rámci vypořádání sro a během převodu bytů do SVJ a to za předpokladu, že nebude nájemník jakkoliv postižen a stresován tímto prodejem.

Dalším předpokladem je, že cena prodejní se bude blížit ceně tržní. Jinými slovy nepočítám s výraznou slevou za to, že byt bude prodáváný pronajatý (nájemník řádně platí komerční nájem 60tis.Kč ročně, to je spíše bonus pro investora, který hledá investiční byt).

Společníci se po prodeji dostanou ke svým penězům v rámci vypořádání. Na každého společníka tak případně vypořádací podíl několik desítek tis. Kč anebo bude moci být provedena velká investice do domu (nový výtah), cenu za prodej bytu očekávám v částce mezi 1.5-2mil.Kč a každý společník by z této částky (po zdanění) mohl mít podíl odpovídající jeho podílu v sro dle společenské smlouvy.

Zde je ekonomické srovnání jednotlivých způsobů vypořádání bytu.

Největším nákladem případného prodeje jsou daně. Daňové zatížení může být obrovské. U nejhorší varianty daně dosáhnou až 32 %, tj při modelové prodejní ceně 1,7 mil. Kč bychom na daních odvedli 540 tis.Kč!

Proto se moje srovnání zaměřilo na hledání daňově nejvýhodnější varianty.

Možnosti prodeje bytu č. 25 a jejich srovnání z daňového hlediska

Následuje srovnání 4 metod prodeje bytu. Modelová prodejní cena bytu č.25 je **1.700.000 Kč**, všechny modely nezahrnují transakční a právní náklady, které se mohou pohybovat v částce cca 50tis.Kč.

1) **prodej podílu v sro** (převod prav za úplatu v hodnotě bytu) - z kupní ceny se platí dane: 19% DPPO („korporátní dan“) - musí být zaplacená bez ohledu na to, zda se částka proinvestuje. Dále pokud by si společníci chtěli nechat vyplátit podíl na zisku z prodeje bytu, dále je jim vyměřena dan z podílu na zisku společníka 15%, ta je strhávána na straně sro před výplatou společníkům (*jedná se o dvojí zdanění, bohužel v souladu se zákony: <http://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/podily-na-zisku-obchodnich-korporaci-od-roku-2015/>*).

1a) povede se celou částku proinvestovat před vypořádáním sro:

prodejní cena a dan DPPO 1.700.000 - 19% dan = 1.377.000 Kc

Průměrný zisk rozdělený na společníka: 1.377.000 /30 = **45.900 Kc**

Pozn.: toto je hypotetická úvaha, v tomto případě se peníze za prodej nedostanou přímo ke společníkům, ale nepřímou formou snížením jiných plateb. Zisk se použije na investice, v našem případě např. na nový výtah (odhad ceny: cca 1 mil.Kč)

Celkové daň. zatížení: cca **19%**

1b) nepovede se celou částku proinvestovat před vypořádáním sro, částka se bude rozdělovat společníkům:

prodejní cena a dan DPPO 1.700.000 - 19% dan = 1.377.000 Kc

zdanění vyplaceného podílu společníků 1.377.000 - 15% dan = 1.170.000 Kc

Průměrný zisk rozdělený na společníka: 1.170.000 /30 = **39.000 Kc**

Toto je **NEJMÉNĚ** výhodná varianta s tzv. „**dvojím zdaněním**“. Byla však použita ve vedlejším vchodě, když rušili jejich s.r.o. Je nejjednodušší, nejrychlejší a právně nejčistší.

Celkové daň. zatížení: cca **32%**

2) **dvoufázové vypořádání:** nejprve převod bytu do spolu podílového vlastnictví a poté prodej (**všichni** spoluvlastníci musí souhlasit - zde nebezpečí neshody)

prodejní cena bytu č.25 je 1.700.000Kc

dan z převodu nemovitosti: 1.700.000 - 4% = 1.632.000 Kc

Průměrný zisk rozdělený na společníka: 1.632.000 /30 = **54.400 Kc**

Pozn.: nutno navíc zohlednit transakční náklady (prodejní smlouvy, realitka, atd) cca 50tis celkem

Dále si každý společník sám tuto částku musí zdanit 15%, pokud mezi následný prodej proběhne dříve než za 5 let.

Celkové daň. zatížení: cca **4%** (pokud budeme držet byt ve spolupodílovém vlastnictví alespoň 5 let)

Celkové daň. zatížení: cca **18%** (pokud budeme držet byt ve spolupodílovém vlastnictví méně než 5 let)

3) **ponechání bytu v s.r.o. a pozdější prodej sro** novému zájemci (kupci) - bude prodaná celá sro zájemci o koupi bytu

Po vzniku SVJ by v s.r.o. zůstal jediný majetek - nájemní byt č.25. Kupci bychom nabídli všichni naše podíly a ten by tak koupil s.r.o.

Protože by se prodávala obchodní společnost, nikoliv nemovitost, neplatila by se daň z převodu nemovitosti.

Zřejmě by se neplatila ani daň DPFO, protože každý z nás podíl v sro vlastní déle než 5 let

Průměrný zisk rozdělený na společníka: 1.700.000 /30 = **57.000 Kc**

Celkové daň. zatížení: cca **0% (?)** *Pozn: tato možnost je ale komplikovaná právně. dále lze*

předpokládat, že případný kupec bude chtít velkou slevu, protože kupuje podíl v sro nikoliv nemovitost a tak si nelze vzít hypotéku. je to i značně nestandardní cesta, investoři ji neznají a mohou se jí "bát".

Dále tuto možnost studujeme pro její daňovou výhodnost, nejsme si však 100% jistí její správností.

4) **Příplatek mimo základní kapitál** + darování tohoto příplatku společníkům v částce menší než 15tis/rok (nedaní se)

Nejnovější možnost, tip od Ing. Trefného z agentury byt, spočívá v následujícím:

Kupec bytu č. 25 provede mimořádný vklad do s.r.o., tzv. "příplatek mimo zákl. kapitál" odpovídající hodnotě bytu (např. 1.700.000Kč).

Poté se v průběhu několika let bude každému společníkovi z pokladny s.r.o. darovat dar ve výši max. 15.000Kč (dary do této výše/rok nepodléhají zdanění). Pokud by se částka vyplatila v plné výši, daň by činila 15%

Průměrný zisk rozdělený na společníka: $1.700.000 / 30 =$ až **57.000 Kč**

Celkové daň. zatížení: cca **0%** anebo **15%**

V tuto chvíli favoritní možnost, ke které zjišťuji detaily. Umožňuje okamžitý prodej a rozdělení peněz mezi společníky.

Zvýše uvedeného vyplývá, že problematika výběru vhodného způsobu prodeje je důležitá, ale složitá.

Podle toho může zdanění zisku z prodeje být mezi 0-32%.

V tuto chvíli se mi jeví jako výhodné dále rozvíjet možnost ad 4) a to z důvodu: **nízkých daní** (0 - 15%)

Na koupi bytu předpokládám vyhlášení veřejné soutěže s přednostním právem pro naše společníky, kde hlavní kritérium bude nabídnutá **cena**.