

Řízení pohledávek bytového družstva XY

Petra Vlková

Bakalářská práce
2015



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra Vlková**
Osobní číslo: **M12323**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Řízení pohledávek bytového družstva XY**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Prostudujte odbornou literaturu, která se vztahuje k pohledávkám a bytovým družstvům.

II. Praktická část

- S využitím účetních výkazů analyzujte pohledávky bytového družstva.
- Na základě analýzy navrhnete řešení a doporučení pro bytové družstvo.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 236 s. ISBN 978-80-247-4456-8.
ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ. Družstva. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2004, 494 s. ISBN 8071798126.
WILD, John J. Financial accounting: information for decisions. 4th ed. Boston: McGraw-Hill, c2008, 580 s. ISBN 0-07-304375-3.

Vedoucí bakalářské práce: **doc. Ing. Marie Paseková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **16. února 2015**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. května 2015**

Ve Zlíně dne 16. února 2015

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Cílem bakalářské práce je analýza pohledávek z obchodních a nájemních vztahů bytového družstva a zpracování návrhů na jejich efektivní řízení. V teoretické práci je na základě literární rešerše zpracována problematika družstev, pohledávek a jejich řízení. Důležitou částí je také finanční analýza s vysvětlením podstatných ukazatelů souvisejících s pohledávkami a celkovou finanční situací družstva. Praktická část se podrobně zabývá analýzou pohledávek družstva v jednotlivých letech, způsoby řízení pohledávek, stručnou finanční analýzou a v neposlední řadě také obecnými informacemi o družstvu. Závěr práce obsahuje návrhy a doporučení pro zlepšení evidence a řízení pohledávek.

Klíčová slova: Družstvo, pohledávky, řízení pohledávek, zajišťovací prostředky, analýza pohledávek

ABSTRACT

The aim of the thesis is the analysis of receivables of business and rental relationships of a housing co-operative and working out proposals for their efficient management. The theoretical part deals with an issue of housing co-operatives, receivables and their management based on literary research. An important part is the financial analysis with an explanation of important indicators connected with receivables and overall financial situation of the housing co-operative. The practical section deals with the analysis of housing co-operative's receivables in individual years, ways of claim management, a brief financial analysis and, not least, general information about the housing co-operative. The conclusion contains suggestions and recommendations for improving of receivables register and management.

Key words: Housing Co-operative, Receivables, Receivables Management, Ensuring Means, Receivables Analysis

Ráda bych poděkovala paní doc. Ing. Marii Pasekové, Ph.D. za odborné vedení při zpracování této bakalářské práce, za odborné rady a připomínky k jejímu zpracování. Také bych ráda poděkovala vedoucí ekonomického oddělení bytového družstva za vstřícné jednání, ochotu, poskytnuté informace a cenné rady.

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 BYTOVÉ DRUŽSTVO	13
1.1 VZNIK DRUŽSTVA.....	13
1.2 ORGÁNY DRUŽSTVA.....	14
1.2.1 Členská schůze.....	14
1.2.2 Shromáždění delegátů.....	14
1.2.3 Představenstvo.....	14
1.2.4 Kontrolní komise.....	15
1.3 ZÁNİK DRUŽSTVA.....	15
2 POHLEDÁVKY	16
2.1 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA.....	16
2.2 VZNIK A ZÁNİK POHLEDÁVEK.....	16
2.2.1 Vznik pohledávky.....	16
2.2.2 Zánik pohledávky.....	17
2.3 DĚLENÍ POHLEDÁVEK.....	17
2.3.1 Podle doby splatnosti.....	17
2.3.2 Podle druhu.....	18
2.3.3 Podle rizika.....	18
2.3.4 Podle místa.....	18
2.4 OCENĚNÍ POHLEDÁVEK.....	18
2.4.1 Způsoby ocenění.....	19
2.5 ÚČTOVÁNÍ O POHLEDÁVKÁCH.....	19
2.6 OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM.....	20
2.6.1 Daňové opravné položky.....	21
2.7 ODEPISOVÁNÍ POHLEDÁVEK.....	21
3 ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK	23
3.1 ZPŮSOBY ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK.....	23
3.1.1 Využívání podmínek prodeje pro řízení pohledávek.....	23
3.1.2 Stanovení výše pohledávek.....	23
3.1.3 Řízení pohledávek z hlediska výnosů a rizika.....	24
3.1.4 Zajištění pohledávek.....	24
3.1.5 Využívání informací o odběratelích.....	24
3.1.6 Inkasní politika.....	25
3.2 ZAJIŠŤOVACÍ PROSTŘEDKY.....	25
3.2.1 Smlouva.....	25
3.2.2 Zástavní právo.....	25
3.2.3 Ručení.....	26
3.2.4 Sekuritizace.....	26
3.2.5 Směnky.....	26
3.2.6 Postoupení pohledávek.....	27
3.2.7 Factoring.....	27

3.2.8	Forfaiting	27
3.2.9	Vymáhání pohledávek	28
4	FINANČNÍ ANALÝZA	29
4.1	ÚČETNÍ VÝKAZY	30
4.1.1	Rozvaha	30
4.1.2	Výkaz zisku a ztráty	30
4.1.3	Přehled o peněžních tocích	31
4.2	ABSOLUTNÍ UKAZATELE	31
4.2.1	Horizontální analýza	31
4.2.2	Vertikální analýza	32
4.3	POMĚROVÉ UKAZATELE	32
4.3.1	Analýza likvidity	32
4.3.2	Analýza aktivity	33
II	PRAKTICKÁ ČÁST	35
5	ZÁKLADNÍ INFORMACE	36
5.1	HISTORIE	36
5.2	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	37
5.2.1	Zaměstnanci	37
5.3	ČLENOVÉ DRUŽSTVA	38
5.4	BYTOVÉ A NEBYTOVÉ PROSTORY	38
5.5	NÁJEMNÉ	39
6	FINANČNÍ ANALÝZA	40
6.1	ANALÝZA ABSOLUTNÍCH UKAZATELŮ	40
6.2	ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ	41
6.2.1	Analýza likvidity	42
6.2.2	Analýza aktivity	42
7	POHLEDÁVKY	43
7.1	DĚLENÍ POHLEDÁVEK	43
7.2	POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU	44
7.3	POHLEDÁVKY Z NÁJEMNÍCH VZTAHŮ	46
7.3.1	Stav pohledávek v roce 2011	46
7.3.2	Stav pohledávek v roce 2012	47
7.3.3	Stav pohledávek v roce 2013	48
7.4	OCENĚNÍ POHLEDÁVEK	49
7.5	OPRAVNÉ POLOŽKY A ODPISY	49
8	ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK	51
8.1	ZPŮSOBY ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK	51
8.1.1	Smlouvy	51
8.1.2	Informace	51
8.1.3	Inkasní politika	52
8.2	ZAJIŠŤOVACÍ PROSTŘEDKY	53
8.2.1	Zástavní právo	53
8.2.2	Ručení	53
8.2.3	Sekuritizace	53

8.2.4	Postoupení pohledávek.....	53
8.2.5	Faktoring a forfaiting	53
8.2.6	Eskont směnky	54
8.3	ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK Z NÁJEMNÍCH VZTAHŮ	54
9	NÁVRHY A DOPORUČENÍ	56
	ZÁVĚR	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	59
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	61
	SEZNAM OBRÁZKŮ	62
	SEZNAM TABULEK.....	63
	SEZNAM GRAFŮ	64
	SEZNAM PŘÍLOH.....	65

ÚVOD

Pohledávky jsou pro každou společnost významnou položkou z mnoha důvodů, a to především pro svou povahu nároku na plnění, jehož hodnota je představována nesplacenou nominální hodnotou pohledávky. Z tohoto důvodu je evidence těchto položek velmi podstatná a je vhodné se zaměřit na jejich strukturu, dále na bonitu odběratelů a faktory ovlivňující pohledávky a jejich objem ve společnosti.

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu pohledávek a způsoby řízení pohledávek v bytovém družstvu, které eviduje své pohledávky ve dvou skupinách. První skupinu tvoří pohledávky z obchodních vztahů a druhou pohledávky z nájemních vztahů, které představují značné procento objemu celkových pohledávek družstva. Analýze pohledávek z nájemních vztahů je v této práci věnována zvýšená pozornost.

Teoretická část práce obsahuje definici družstva a stručný popis orgánů tvořených družstvem. V další kapitole jsou zpracovány nastudované znalosti z oblasti pohledávek, jejich evidence, možností odepisování a tvorby opravných položek. Dále je rozvedeno řízení pohledávek, zejména pak část zajišťovacích prostředků. Poslední kapitolu tvoří teoretické informace o finanční analýze a jejich jednotlivých ukazatelích, které jsou důležité pro pochopení finanční a majetkové situace družstva.

Praktická část navazuje na část teoretickou a obsahuje základní informace o družstvu, jeho historii a strukturu majetku, na kterou navazuje finanční analýza se zaměřením na ukazatele souvisejících s pohledávkami a dlouhodobým majetkem. Analýza dlouhodobého majetku je důležitá v souvislosti s velikostí a povahou majetku družstva, který tvoří převážně bytové jednotky a domy, které družstvo pronajímá. Analýza pohledávek pak následuje po finanční analýze a je rozdělena na analýzu pohledávek z obchodních a nájemních vztahů. Obě tyto skupiny jsou sledovány zvláště a jsou analyzovány v letech 2011 až 2013.

Závěrem praktické části jsou uvedeny návrhy a doporučení družstvu pro zlepšení situace neuhrazených pohledávek. Jedná se zejména o zavedení zajišťovacích prostředků, které by mohly pomoci omezit počet nesplacených pohledávek, a také zlepšení celkové evidence a její rozšíření o nově sledované důležité ukazatele.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem zpracování bakalářské práce je analýza pohledávek z obchodních a nájemních vztahů bytového družstva. V návaznosti na zpracování analýzy jsou vytvořeny návrhy možností řízení těchto pohledávek s cílem snížit objem pohledávek po splatnosti a zlepšit tak celkovou likviditu a finanční situaci družstva.

Teoretická část je zpracována formou literární rešerše s použitím rozmanitých zdrojů a názorů autorů těchto zdrojů. Při zpracování literární rešerše jsou použity převážně knižní zdroje a velký důraz je kladen také na implementaci zákonů, což je vzhledem k poměrně rozsáhlé legislativní úpravě pohledávek nezbytné.

V praktické části je využita metoda analýzy, a to analýzy pohledávek v jednotlivých letech a celkové finanční situace družstva. Dalšími využitými metodami jsou dedukce, indukce, nebo také syntéza.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BYTOVÉ DRUŽSTVO

Podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích je družstvo definováno jako: „Společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. Družstvo má nejméně tři členy a obsahuje označení „družstvo“.“ (Česko, 2012)

Za své závazky družstvo jako právnická osoba odpovídá celým svým majetkem, to znamená, že jednotliví členové za závazky družstva neručí. (Valach, 1999, s. 71)

V zákoně o obchodních korporacích je také vymezen pojem bytové družstvo a to takto: „Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Bytové družstvo může za podmínek stanovených tímto zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti hlavní pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.“ (Česko, 2012) Toto vysvětlení pojmu lze tedy chápat jako službu členům, pomocí které, družstvo pomáhá zajistit bydlení nebo jiné nebytové prostory.

1.1 Vznik družstva

Vzniku každého nového družstva předchází dvě fáze, a to samotné založení družstva a následná doba do dokončení zakladatelského procesu a vzniku družstva jako právnické osoby. (Římalová, Holejšovský 2004, s. 127)

V první fázi vzniku družstva musí být svolána ustavující schůze, která přijme stanovy a také zvolí členy zákonem nebo dobrovolně tvořených orgánů. V neposlední řadě ustavující schůze rozhodne i o způsobu splnění základního a popřípadě i vstupního vkladu. Stanovy jsou vypracovány tzv. svolavatelem, kterým je pro účely založení pověřena fyzická osoba. Tato osoba je zvolena zájemci o založení družstva a jedním z úkolů této osoby je vhodným způsobem svolat ustavující schůzi. Této schůze se může účastnit každá osoba, která podala přihlášku do zakládaného družstva. Zakladateli družstva se následně stanou ty osoby, jejichž přihláška byla schválena a splnila podmínky pro členství a zároveň do patnácti dnů od konání ustavující schůze zaplatí základní vklad do korporace. (Česko, 2012)

V druhé fázi vzniku je nutné splnit podmínky na zápis do obchodního rejstříku. Těchto podmínek je mnoho a patří sem zejména platné založení družstva, splacení alespoň poloviny základního kapitálu, nebo doložení stanov družstva. Při splnění všech podmínek je

družstvo zapsáno do obchodního rejstříku a tímto dnem zápisu družstvo také vzniká. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 127)

1.2 Orgány družstva

Tak jako každá obchodní společnost i družstvo musí podle § 629 zákona o obchodních korporacích splňovat podmínku založení orgánů družstva, kterými jsou: „Členská schůze, představenstvo, kontrolní komise a jiné orgány zřízené stanovami“ (Česko, 2015). Členem orgánu mohou být pouze osoby starší 18 let a musí být způsobilé k právním úkonům. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 217)

1.2.1 Členská schůze

Mezi základní práva členů družstva patří účast na členské schůzi, která je nejvyšším orgánem a je konána minimálně jedenkrát ročně. Každý člen má na této schůzi jeden hlas, pokud neurčí stanovy jinak. Z každé členské schůze se pořizuje zápis. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 222-228)

1.2.2 Shromáždění delegátů

Shromáždění delegátů je tvořeno převážně v družstvech s velkým počtem členů, jako tomu bývá například u bytových družstev, které byly vytvořeny sloučením více družstev. Shromáždění delegátů může nahrazovat členskou schůzi. Tato skutečnost však musí být upravena ve stanovách. Zákon také umožňuje, aby se konala jak členská schůze tak i shromáždění delegátů. V tomto případě bývá členská schůze svolávána například jednou za rok a mezitím jsou schůze organizovány pomocí shromáždění delegátů. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 225)

1.2.3 Představenstvo

Představenstvo je orgánem výkonným, který rozhoduje ve všech záležitostech, které nespádají ke správě jiným orgánům. Představenstvo musí být nejméně dvoučlenné a každý člen musí splňovat podmínky bezúhonnosti, plnoletosti a způsobilosti k právním úkonům. Ze všech členů se volí předseda, popřípadě místopředseda, který zastupuje předsedu. Předseda či jeho zástupce pak organizuje a řídí jednání. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 237-240)

1.2.4 Kontrolní komise

Kontrolní komise je ekvivalentem dozorčí rady u obchodních korporací. To znamená, že tento orgán má za úkol kontrolovat činnost ostatních orgánů i všech členů družstva a řeší také i stížnosti podané na činnosti orgánů družstva. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 244)

1.3 Zánik družstva

Stejně jako u vzniku nového družstva i zánik má dvě fáze, a to zrušení a samotný zánik. Družstvo zaniká dnem výmazu z obchodního rejstříku, kterému předchází první fáze tzv. zrušení. Důvod ke zrušení je dán buď rozhodnutím soudu, členské schůze, případně uplynutím doby nebo splněním účelu, pro který bylo družstvo založeno. (Římalová, Holejšovský, 2004, s. 249)

2 POHLEDÁVKY

Pohledávky představují podle Valacha (1999, s. 135) práva resp. nároky podniků vůči jiným subjektům na příjem peněžních prostředků, popř. věcná plnění od těchto subjektů. Podle Šantrůčka (2005, s. 12) je pohledávka obecně nazývána oprávněním věřitele a platí, že věřitel je oprávněn vyžadovat od dlužníka splnění povinností, má-li dlužník povinnost vůči věřiteli. Z předchozích tvrzení lze tedy vyvodit, že pohledávka je částka v penězích, která byla vyúčtována dlužníkovi věřitelem za poskytnuté zboží či službu.

V zásadě každá pohledávka má charakter obchodního úvěru, protože věřitel poskytuje svému odběrateli určité časové období na zaplacení peněžní částky, tedy pohledávky. Pohledávky lze obecně považovat také jako určitou formu umístování kapitálu, uvádějí se v aktivech rozvahy a jsou dále děleny. (Valach, 1999, s. 135)

2.1 Legislativní úprava

Vzhledem k nutnosti srovnávání účetních informací a pro potřeby odvádění peněžních prostředků státu, jsou pohledávky upraveny zákony a jinými právními předpisy, a to zejména zákonem č. 563 o účetnictví, vyhláškou k zákonu o účetnictví, českými účetními standardy pro podnikatele. Dále jsou upraveny v občanském zákoníku a jsou také uvedeny ve směrné účtové osnově pro podnikatele.

2.2 Vznik a zánik pohledávek

Pohledávky vznikají okamžikem poskytnutí služby či dodání zboží a zanikají například jejich splacením nebo tzv. cesí.

2.2.1 Vznik pohledávky

Vznik pohledávky je určen ke konkrétnímu datu tzv. momentu realizace a musí mít předem stanovenou dobu splatnosti. (Šantrůček, 2005, s. 12)

Důvodem pro vznik povinnosti uhradit věřitelem požadovanou částku je například dodání zboží, poskytnutí služby, nebo platba za tyto úkony předem. Další možností může být také poskytování záloh. Tyto úkony se označují jako pohledávky z obchodních vztahů. Z ostatních důvodů může vzniknout oprávnění na zaplacení peněžní částky například při odpočtu daní, nároku na dotaci nebo z půjček různým subjektům. (Valach, 1999, s. 135)

2.2.2 Zánik pohledávky

Šantrůček (2005, s. 21) definuje zánik pohledávky jako: „ukončení závazkového právního vztahu, které nastává na základě právního úkonu, například jako:

- úhrada či splnění,
- zápočet úkonem jedné nebo obou stran,
- uložení do úřední úschovy,
- odstoupení od smlouvy,
- prominutím dluhu,
- zánik závazku v důsledku zániku osoby dlužníka,
- zánik pohledávky z důvodu prekluze,
- zánik závazku z rozhodnutí státního orgánu,
- speciální formy zápočtu tzv. splynutím práva s povinností.“ (Šantrůček, 2005, s. 22)

Z výše vypsanych příkladů zániku je nejčastějším způsobem úhrada či splnění, avšak v obchodním styku se mohou vyskytnout i další možnosti zániku jako například vzájemné započtení pohledávek a závazků, nebo nahrazení stávající pohledávky jinou. (Šantrůček, 2005, s. 22)

2.3 Dělení pohledávek

Každá pohledávka evidovaná společností má jiné vlastnosti a podle těchto specifických vlastností je také řadíme do různých skupin, a to například podle důvodu vzniku, doby splatnosti, rizikovosti a dalších.

2.3.1 Podle doby splatnosti

Pohledávky dle doby splatnosti bývají všeobecně děleny na:

- krátkodobé – takové pohledávky, které mají dobu splatnosti kratší než jeden rok,
- dlouhodobé – jejich doba splatnosti přesahuje jeden rok

Při dělení těchto pohledávek v účetnictví je důležitá jejich zbytková doba splatnosti v okamžiku sestavení účetní závěrky, ne jejich celková doba splatnosti. (Kovanicová, 1993, s. 284) To znamená, že například pohledávka, která byla v únoru roku 20X0 evidovaná jako dlouhodobá se splatností 18 měsíců, bude již k rozvahovému dni 20X0 klasifikovaná jako krátkodobá vzhledem k tomu, že doba do splatnosti je již pouze sedm měsíců.

2.3.2 Podle druhu

Podle druhu lze pohledávky dělit na ty z obchodního styku, které zahrnují převážně pohledávky vůči odběratelům a ostatní pohledávky. Ostatními pohledávkami jsou označovány ty pohledávky, které nelze zařadit do skupiny z pohledávek z obchodního styku. (Šantrůček, 2005, s. 12)

2.3.3 Podle rizika

Pohledávky lze dělit také podle možné míry nesplacení dlužné částky a to na:

- běžné – není zde pochybnost o včasném splacení, společnost dlužníka se nachází v dobré finanční situaci,
- sporné – takové, u kterých má dlužník výhrady k některým náležitostem,
- pochybné – pohledávka je sice po splatnosti, ale její částečná nebo plná úhrada je pravděpodobná,
- nedobytné – u této pohledávky je velmi pravděpodobné, že nebude nikdy uhrazena, nebo jen ve zlomku dlužné částky. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 71)

2.3.4 Podle místa

V případě, že pohledávka vznikla při obchodním styku se společností, jejíž sídlo se nachází na území České republiky, hovoříme o tuzemské pohledávce. Naproti tomu existují i pohledávky zahraniční, které jsou důsledkem spolupráce se zahraničím.

2.4 Ocenění pohledávek

Pohledávky se podle § 25, odst. 1, písm. g) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou; při nabytí za úplatu nebo vkladem pořizovací cenou. (Česko, 1991) Obvykle se tedy pohledávky oceňují v jejich jmenovité hodnotě, tzv. nominální. V případě pořízení pohledávek se již oceňuje v pořizovací ceně, která zahrnuje jak cenu nominální, tak vedlejší náklady na pořízení.

Ocenění pohledávek je velmi přísně legislativně regulováno. Důvodem je nutnost srovnání účetních informací s jinými společnostmi a potřeba dobré vypovídací schopnosti účetních výkazů. Individuální oceňování by mohlo způsobit přizpůsobení vykazovaných informací podle potřeb účetní jednotky, a to takovým způsobem, aby celková situace společnosti byla zdánlivě lepší. Jedním z největších problémů při oceňování pohledávek v účetnictví je dá-

na možnost využití tří různých způsobů ocenění, a to pořizovací cenou, jmenovitou hodnotou, ale i hodnotou reálnou. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 72)

2.4.1 Způsoby ocenění

Požizovací cenou se oceňují ty pohledávky, které byly získané za úplatu nebo vkladem do společnosti. Její součástí je cena pořízení a další pořizovací náklady jako znalecké ocenění nebo provize. Jmenovitou hodnotou oceňujeme pohledávky v době jejich vzniku. (Pilátová, 2011, s. 46) Posledním způsobem je možnost oceňovat reálnou hodnotou, která se nejčastěji používá při zpracovávání roční účetní závěrky a je definována v mezinárodních účetních standardech jako určitá částka, která by mohla být získána, pokud by se pohledávka prodala mezi dvěma znalými stranami, které jsou ochotny za obvyklých podmínek transakci uskutečnit. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 73)

Jestliže je hodnota pohledávky evidovaná v cizí měně, je nutné její hodnotu převést na měnu českou v souladu se zákonem o účetnictví a to dvěma způsoby. Prvním způsobem je stanovení pevného kurzu, který si určí účetní jednotka podle kurzu ČNB na určitou stanovenou dobu. Druhou možností je přepočítání podle aktuálního denního kurzu ČNB. (Pilátová, 2011, s. 47)

2.5 Účtování o pohledávkách

Způsoby a postupy účtování se zabývají České účetní standardy a to konkrétně Český účetní standard č. 017 – Zúčtovací vztahy, podle kterého musí postupovat každá účetní jednotka při účtování svých pohledávek a závazků. Tento standard zajišťuje soulad užívaných metod oceňování a členění položek rozvahy. (Pilátová, 2011, s. 47)

ČÚS č. 017 upravuje zúčtovací vztahy a dělí pohledávky na krátkodobé a dlouhodobé. Jednotlivé skupiny se dále ještě člení do konkrétních položek. Nejdůležitější položkou jsou pohledávky z obchodních vztahů, dále jsou to pak například poskytnuté zálohy, dohadné účty aktivní, pohledávky ke státu nebo také z titulu ovládnutí. Samostatné postavení mají pohledávky za upsaný základní kapitál, které slouží k evidenci dosud nesplacených vkladů do základního kapitálu, které jsou povinni zaplatit členové společnosti při jejím založení. (Česko, 2003)

Pro pohledávky jako skupinu položek je určena účtová skupina 31, jejíž dělení na konkrétní účty nalezneme níže. V této skupině se účtuje nejčastěji o pohledávkách z obchodních vztahů. Zanedbatelné ale nejsou ani ostatní položky jako jsou směnky k inkasu, pohledáv-

ky za eskontované cenné papíry, dále poskytnuté zálohy a ostatní pohledávky. Vzhledem k podvojnosti účetnictví v České republice musí být na vrub každé pohledávce zaúčtován příslušný výnos, který musí obsahově korespondovat s pohledávkou. (Pilátová, 2011, s. 49)

Pro lepší přehled je vhodné uvést nejčastěji používané syntetické účty:

„Účty pohledávek

- 311 – Pohledávky z obchodních vztahů,
- 312 – Směnky k inkasu,
- 313 – Pohledávky za eskontované cenné papíry,
- 315 – Ostatní pohledávky,

Účty výnosů

- 601 – Tržby za vlastní výrobky,
- 602 – Tržby z prodeje služeb,
- 604 – Tržby za zboží,
- 642 – Tržby z prodeje materiálu.“ (Pilátová, 2011, s. 49)

Do praxe lze uvést příklad, kdy je prodáno zboží odběrateli a tuto skutečnost je účetní jednotka povinna zaevidovat jako pohledávku z obchodních vztahů (účet 311) a souvztažně jako tržbu z prodeje zboží na účet 604.

2.6 Opravné položky k pohledávkám

Opravné položky k pohledávkám upravují České účetní standardy pro podnikatele a to ČÚS č. 005 Opravné položky. Tvorba, snížení ale také i rušení těchto položek se účtuje v účtové skupině – 39 Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování a na příslušný nákladový účet. Tyto položky se tvoří za dlužníky v konkursním řízení a k nepromlčeným pohledávkám, které byly splatné po 31. 12. 1994. Pokud dosáhne opravná položka výše 100 % původní hodnoty pohledávky, může být tato odepsána a opravná položka k ní následně zrušena. (Česko, 2003)

Důvodem pro tvorbu opravných položek (OP) je potřeba přechodného snížení hodnoty pohledávky a nejčastějším důvodem pro jejich vznik je situace, kdy je dlužník v prodlení se splacením dlužné částky. V praxi každý podnik dokáže odhadnout výši pohledávek, které jí nebudou nikdy splaceny, a tuto částku může vykázat již v období, ve kterém dojde

k prodeji zboží či služby. Na konci roku se poté v rámci inventarizace posoudí výše všech vytvořených OP a také, jestli nezanikl důvod pro jejich vytvoření. Pokud již došlo k pominutí důvodu evidence této položky, potom se částka sníží nebo se OP zcela zruší. (Šteker, Otrusínová, 2013, s. 104)

2.6.1 Daňové opravné položky

Daňovými položkami se rozumí takové, které jsou vymezeny v zákoně o rezervách, splňují podmínku splatnosti po 31. prosinci 1994 a jsou zaúčtované v souladu s účetními předpisy. Pohledávky, ke kterým lze tvořit OP jsou takové, které při svém vzniku byly zaúčtované ve výnosech a zároveň příjem, který z nich vznikl, nebyl podle zákona o daních z příjmů příjmem osvobozeným nebo nezahrnovaných do základu daně. Pokud má věřitel k dlužníkovi závazky, nemůže tvořit OP, pokud neprovedl vzájemný zápočet pohledávky s tímto závazkem. (Pilátová, 2011, s. 60)

Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů říká, že poplatníci daně z příjmů mohou vytvářet opravné položky k pohledávkám za předpokladu, že od sjednané doby splatnosti uplynulo více než 18 měsíců, a to do výše 50 % hodnoty pohledávky a při překročení 36 měsíců může být vytvořena opravná položka k této pohledávce ve výši až 100 %. (Česko, 1992)

2.7 Odepisování pohledávek

Odpis pohledávky je oproti tvorbě opravných položek nevratným krokem a znamená trvalé snížení hodnoty pohledávky, ke které je tvořen. Existují dva druhy odpisů, a to účetní odpis a jednorázový odpis daňově uznatelný. Účetní odpis není daňově uznatelný a účetní jednotka jej uplatňuje sama z vlastního rozhodnutí. Lze uplatnit zejména v případech, kdy by vymáhání pohledávky vedlo k takové tvorbě nákladů, že by tyto překročili hodnotu pohledávky nebo pokud je jednotce sděleno policií, že dlužník má neznámý pobyt. Daňově uznatelný jednorázový odpis je možné uplatnit díky úpravě v zákoně o daních z příjmů, který udává podmínky k možnosti odepsání celé částky pohledávky. Jedná se zejména o skutečnosti, kdy soud zamítl konkurz pro nedostatečný majetek dlužníka, dlužník zemřel a pohledávka nemohla být splacena ani přes dědice dlužníka nebo dlužník jako právnická osoba zanikl bez právního nástupce. Aby mohla účetní jednotka odpis pohledávky zaúčtovat, musí mít k dispozici průkazné doklady, které potvrzují výše uvedené skutečnosti jako usnesení soudu o zamítnutí konkurzu, výpis z matriky zemřelých, doklad o výmazu PO

z obchodního rejstříku. K zaúčtování může dojít až v okamžiku, kdy doklady již nabyly právní moci. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 78-79)

3 ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK

Valach (1999, s. 136) ve své knize Finanční řízení podniku uvádí, že: „Řízení pohledávek lze chápat jako činnosti podniků směřující k optimálnímu usměrňování jejich pohledávek.“ To znamená, že každá společnost se snaží pomocí různých nástrojů řízení dosáhnout co nejmenšího podílu nesplacených pohledávek, ale naopak mít všechny pohledávky uhrazeny včas a v plné výši. Podle Vozňákové (2004, s. 10) je „řízení pohledávek odrazem stavu ekonomického vývoje celé společnosti i vývoje podnikového řízení.“ Každá firma pohlíží na řízení pohledávek jiným způsobem, a i díky neustálému vývoji nových metod v ekonomice může společnost zajistit, co nejefektivnější řízení svých pohledávek a nepřicházet kvůli chybám v komunikaci mezi vnitřními útvary firmy o ziskové odběratele. Proto již některé firmy zavádějí tzv. „procesní řízení“. Tento pojem udává vlastně nový pohled na společnost, která je pouze souborem procesů, které jsou nutné k uspokojení potřeb všech jejích zákazníků, a každý proces vede k dosažení určité hodnoty pro zákazníka. (Vozňáková, 2004, s. 11)

3.1 Způsoby řízení pohledávek

Nejdůležitější položkou pohledávek jsou pohledávky z obchodních vztahů a jejich řízení lze provádět různými způsoby:

- využívání podmínek prodeje pro řízení pohledávek,
- stanovení výše pohledávek,
- řízení pohledávek z hlediska výnosů a rizika,
- zajištění pohledávek,
- využívání informací o odběratelích,
- inkasní politika. (Valach, 1999, s. 136 – 140)

3.1.1 Využívání podmínek prodeje pro řízení pohledávek

Realizace podmínek prodeje je velmi náročná vzhledem k velmi malé regulaci podmínek a závislosti na konkrétním postavení dlužníka a věřitele na trhu. (Valach, 1999, s. 136)

3.1.2 Stanovení výše pohledávek

Výše pohledávek je nejčastěji určována průměrným stavem zásob (například dobou obratu pohledávek). Určení této výše je při řízení pohledávek velmi významné. (Valach, 1999, s. 136 - 137)

3.1.3 Řízení pohledávek z hlediska výnosů a rizika

Vzhledem k tomu, že pohledávka vzniká při prodeji na tzv. obchodní úvěr, jsou s ní spojená rizika a výnosy. Riziko je způsobeno možností nesplacení úvěru a výnos naopak vykazujeme při uhrazení tohoto úvěru. (Valach, 1999, s. 138)

3.1.4 Zajištění pohledávek

Zajištění je spojeno s respektováním rizika a je k němu možno použít různé formy opatření jako jsou směnky, dokumentární platby nebo prodej neuhrazených pohledávek. Tato problematika bude podrobně rozebrána níže. (Valach, 1999, s. 139)

3.1.5 Využívání informací o odběratelích

Pohledávka je určitý druh úvěru, a proto je pro každou společnost výhodné zjistit si podrobnější informace o kvalitě jejich odběratelů, jejich platební schopnosti a spolehlivosti. Tyto informace jsou však poměrně těžko dostupné a jejich získávání je pro společnost velmi nákladná. (Valach, 1999, s. 139)

Bařinová a Vozňáková (2007, s. 13) ve své publikaci uvádějí, že informace jsou velmi důležitým prostředkem k předcházení uzavírání smluv s odběrateli se špatnou platební morálkou. Získáním potřebných informací před uzavřením smluv může společnost předejít následným problémům s vymáháním pohledávek. Informace jsou však pouze nástrojem, který je nápomocen při vyhodnocení a stanovení určité situace. Aby byla informace pro uživatele použitelná, musí přinést určitý přínos a musí být včasná, lehce dostupná, spolehlivá, pravdivá a hlavně aktuální. Pro určení solventnosti odběratele lze využít analýzy rozvahy a výkazu zisku a ztráty.

Abychom mohli co nejlépe zhodnotit schopnost odběratele splatit pohledávku, potřebujeme o nich co nejpřesnější informace. Tyto informace jsou rozděleny do čtyř základních úrovní.

1. úroveň – zde lze především o základní identifikaci subjektu. Zajímá nás tedy především název firmy, vlastníci, adresa a jiné údaje, které lze snadno naléznout v obchodním nebo živnostenském rejstříku.
2. úroveň – obsahuje další poměrně snadno dostupné informace jako velikost společnosti, její obrat a podobné.

3. úroveň – tvoří informace, které podrobněji rozebírají hospodářskou situaci společnosti jako výkonnost, zadluženost nebo informace o schopnosti dostát svým závazkům.

4. úroveň – zahrnuje zprávy o společné strategii společnosti dlužníka i věřitele, a s tím související vzájemnou výměnu důležitých informací. (Vozňáková, 2004, s. 13 - 14)

3.1.6 Inkasní politika

Díky inkasní politice společnosti získávají likvidní prostředky. Tento způsob řízení je zaměřen převážně na evidenci, nebo také vymáhání pohledávek a způsobech jejich úhrady odběrateli. (Valach, 1999, s. 140)

3.2 Zajišťovací prostředky

3.2.1 Smlouva

Uzavření kvalitní smlouvy je jedním ze způsobů preventivního zajištění pohledávek. Důležitost smlouvy spočívá v případě, že dojde k vymáhání pohledávky. Nejdůležitějšími prvky smlouvy jsou její obsah, dodací a platební podmínky. V případě tvorby smlouvy je nutné jednoznačně vystihnout všechny náležitosti a důležité výrazy. Při jakékoliv změně části smlouvy je třeba sepsat dodatek smlouvy se souhlasem prodávajícího a kupujícího. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 12)

Nájemní smlouvy mají specifické náležitosti a jsou uzavírány mezi dvěma stranami a to mezi nájemcem, který je v postavení věřitele a pronajímatelem, který je vlastníkem bytu (nebo jeho části) a tento byt pronajímá nájemci. Pronajímatel se nachází v postavení dlužníka. Nájemní smlouva je uzavírána písemnou formou a musí obsahovat podstatné části jako určení smluvních stran, označení bytu, rozsah užívání a způsob výpočtu a úhrad nájemného. Je však vhodné sjednat i další nepovinné podmínky, jako délku trvání nájmu, práva a povinnosti smluvních stran či podmínky pro výpověď nájmu. (Janků, 2004, s. 136)

3.2.2 Zástavní právo

Podle Bařinové a Vozňákové (2007, s. 17) „zástavní právo slouží k zajištění pohledávky tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn se domáhat uspokojení z věci zastavené.“ To znamená, že pokud dlužník nesplatí svůj závazek řádně a včas, může věřitel požadovat náhradu ve formě zastavené věci.

Tento prostředek plní dvě funkce a to zajišťovací a nahrazovací. Zajišťovací funkce motivuje dlužníka ke splacení pohledávky a nahrazovací slouží v případě, kdy dojde k nesplacení částky, získat alespoň náhradu peněžních prostředků z předmětu zástavy. Na stejnou věc může vzniknout i více zástavních práv nebo může být zastaveno i několik věcí na jednu pohledávku. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 18 - 19)

Zajištění se může uskutečnit pomocí různých předmětů jako je například nemovité či movité věci, cenné papíry nebo jiné. Zastavená věc musí být odevzdána zástavnímu věřiteli či jiné pověřené osobě a zde je uschována. V případě zástavy nemovitostí je tato skutečnost zaznamenána vkladem do katastru nemovitostí prováděná příslušným katastrálním úřadem ve správním řízení. Právní účinky tohoto úkonu nastávají dnem doručení návrhu na katastrální úřad. Pokud je zástavou listinný cenný papír, tak se tato cenina předá zástavnímu věřiteli a tímto okamžikem již vzniká zástavní právo. V případě zaknihovaného cenného papíru dochází pouze k registraci v evidenci Střediska cenných papírů. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 18 - 19)

3.2.3 Ručení

Ručení je takový vztah, který je uzavírán mezi věřitelem, dlužníkem a třetí stranou tzv. ručitelem, který se zavazuje ke splacení peněžní částky v případě, že dlužník tuto částku nesplatí. (Vozňáková, 2004, s. 71)

3.2.4 Sekuritizace

Poměrně nová metoda financování je sekuritizace, která se začala poprvé používat až v 70. letech 20. století v USA. Jejím principem je prodej pohledávek, a to s různou dobou splatnosti a odlišnou bonitou dlužníků. Většinou se také prodává větší množství malých pohledávek pomocí finančního trhu jako cenné papíry. Největší výhoda z této metody plyne pro věřitele, kterému se díky odstranění pohledávek z účetnictví navenek zlepší celková likvidita. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 38)

3.2.5 Směnky

Směnka je obchodovatelný cenný papír, který společnost může využít i jako zajišťovací prostředek. Je oblíbený zejména pro jeho jednoduchost a zaručenou návratnost, která je zabezpečena zákonem. Směnku lze však využít kromě zajišťovacího prostředku také jako prostředku úvěrového platebního. Pro použití směnky jako prostředku k zajištění pohledávek je potřeba je dělit na směnky vlastní, kde se dlužník zavazuje k tomu, že věřiteli splatí

částku v určitý čas a na určitém místě, a směnky cizí, u které dává věřitel příkaz dlužníkovi, aby zaplatil požadovanou částku. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 28-30)

Tak jako i ostatní cenné papíry má směnka určité zákonem stanovené náležitosti jako označení „směnka“, bezpodmínečný příkaz splatit určitou částku, jméno dlužníka a věřitele, splatnost směnky a určení místa, kde má být směnka zaplacená. Dalšími náležitostmi jsou datum a místo vystavení směnky a v neposlední řadě vlastnoruční podpis toho, kdo směnku vystavil. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 28-30)

V případě, že majitel směnky potřebuje peněžní prostředky ještě před splatností směnky, může tuto poskytnout k eskontu bance. To znamená, že banka cenný papír odkoupí a vyplatí majiteli hodnotu směnky sníženou o výnos a poplatky bance. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 28-30)

3.2.6 Postoupení pohledávek

Podle Vozňákové (2004, s. 76) je postoupení pohledávek: „způsob, jímž nastává změna v osobě věřitele pohledávky, stejně jako je tomu u jejího prodeje. Rozdíl však existuje, neboť na základě smlouvy mezi dosavadním a novým věřitelem přecházejí na nového věřitele veškerá práva i příslušenství k pohledávce včetně všech lhůt.“

Slovní spojení postoupení pohledávek bývá mnoha autory nahrazován výrazem cese.

3.2.7 Faktoring

Faktoring znamená odkup pohledávek faktoringovými společnostmi před dobou jejich splatnosti. Tyto pohledávky ve své podstatě nejsou jištěny žádnými zajišťovacími instrumenty. Písemná smlouva o postoupení pohledávky se nazývá faktoringovou a je uzavírána na určitou dobu. Po tuto dobu faktor od klienta odkupuje všechny pohledávky, které splní určité podmínky dané ve smlouvě. Faktoring lze použít i jako alternativní zdroj financování, vzhledem k tomu, že dává společnostem k dispozici peněžní prostředky k zajištění jejich činnosti. (Vozňáková, 2004, s. 75)

3.2.8 Forfaiting

Principem forfaitingu je stejně jako u faktoringu odkup pohledávek avšak v tomto případě společnost odkupuje obvykle pouze takové pohledávky, které mají splatnost minimálně 90 dní, ale mohou přijímat i pohledávky splatné za několik let. Významný rozdíl také vyplývá z toho, že při forfaitingu musí být pohledávky určitým výše uvedeným způsobem

zajištěny, například dokumentárním akreditivem, bankovní zárukou, atd. Ručители v těchto případech bývají zpravidla banky, od kterých v případě nezaplacení forfaitingové společnosti vymáhají peněžní plnění. Nejčastěji se forfaitingu využívá při vývozu velkých investičních celků do zahraničí a je tak brán jako podpora vývozu. (Vozňáková, 2004, s. 76)

3.2.9 Vymáhání pohledávek

V případě nesplacení pohledávky včas nebo v plné výši je vhodné přistoupit k vymáhání dlužné částky, a to buď vlastními pracovníky, nebo pomocí specializovaných společností či jiných orgánů. Pokud společnost zvolí vymáhání vlastními zaměstnanci je tento způsob efektivní pouze u pohledávek po splatnosti do tří měsíců. Po uplynutí této doby je vhodné přistoupit k jiné metodě, například vymáhání soudní cestou, nebo formou insolvenčního řízení. V případě velkého objemu pohledávek po splatnosti je interní vymáhání velmi časově náročným a drahým řešením a je tedy vhodné externí vymáhání. Externí specializované společnosti zabývající se vymáháním pohledávek zaměstnávají specialisty v oboru a bývají ve své činnosti velmi efektivní. (Režňáková a kol, 2010, s. 100-101)

Insolvenční řízení

Insolvenční řízení slouží k maximálnímu uspokojení věřitelů pomocí sestavení pořadí, které je závislé na zajištění pohledávek, pořadí před zákonem a na výši vymáhané pohledávky. Dlužné částky jsou pak uspokojovány podle daného pořadí. Problematiku insolvenčního řízení upravuje zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení. (Schönfeld, 2011, s. 40)

Soudní řízení

Vymáhání pohledávek formou státního donucení se rozumí vymáhání pomocí soudního řízení. Věřitel v tomto případě podá návrh k soudu (žalobu) a po ukončení soudního řízení je vydáno soudního rozhodnutí. Soudní řízení může být ukončeno třemi způsoby a to:

- rozsudkem, kterým soud rozhoduje v jedné věci,
- usnesením, jímž soud rozhoduje v každém případě,
- platebním rozkazem. (Bařinová, Vozňáková, 2007, s. 56-57)

4 FINANČNÍ ANALÝZA

Finanční analýza je v současné době nepostradatelným nástrojem pro řízení a plánování všech prostředků firmy. Díky tomuto nástroji se společnosti mohou rozhodovat, zda budou pokračovat ve svém podnikání, mohou odhalit neefektivní využívání zdrojů a tuto situaci rychle napravit, mohou si lépe plánovat peněžní toky, ale také potřebu majetku na další období. Využití finanční analýzy je dalekosáhlé a má nespočet pozitiv. Přehled o finanční situaci podniku není však důležitý pouze pro majitele společnosti, jeho zaměstnance, ale také pro externí uživatele, kteří se mohou na jejím základě rozhodnout o spolupracování či naopak nespolečnosti s daným podnikem, nebo také pro banku, jež má poskytnout společnosti úvěr, může posuzovat například bonitu korporace na základě výstupních dat analýzy.

V případě, že podnik potřebuje transformovat strohá účetní data, aby získal užitečnější informace, může aplikovat analytický nástroj důležitý pro obchodní rozhodování nazývaný finanční analýza. Díky ní se snižuje závislost společností spoléhat se při svém rozhodování a plánování pouze na předtuchy, dohady nebo intuici, ale naopak jim poskytuje efektivní a velmi systematický základ pro tvorbu obchodních rozhodnutí. (Wild, 2008, s. 538)

Podle Scholleové (2012, s. 163) je finanční analýza v podstatě inventura dosavadní činnosti společnosti a je nutné zjistit, jak se jednání podnikatele odráží na výkonnosti a finančním zdraví podniku. Zjištění těchto zkušeností je velmi nutné k přijímání důležitých a pro společnost zásadních finančních rozhodnutí. Proto se doporučuje vypracovat kvalitní finanční analýzu alespoň jedenkrát ročně.

Růčková (2011, s. 9) definuje finanční analýzu jako: „systematický rozbor získaných dat, která jsou obsažena především v účetních výkazech.“ To znamená, že pro tuto analýzu jsou nejdůležitější účetní informace, které lze rozebrat a získat tak potřebné informace o finanční situaci podniku.

Kalouda (2011, s. 152) považuje finanční analýzu jako jakousi diagnostickou složku finančního řízení firmy, jehož význam je zejména ve využití metod zpracování dostupných informací, pomocí kterých lze dosáhnout vyšší vypovídací schopnost analyzovaných údajů.

Pomocí finanční analýzy chce společnost dosáhnout splnění dvou základních funkcí, a to prověření finančního zdraví společnosti a také sestavení základu pro budoucí finanční plán.

U těchto funkcí je cílem odpovědět si na otázky jaká je finanční situace korporace (pohled od minulosti) a jak využít získané informace pro plánování hlavních finančních veličin do budoucna. (Růčková, 2011, s. 21)

Nejdůležitějším a nejzákladnějším cílem finančního řízení je dosáhnout finanční stability. Stabilitu je možno hodnotit v zásadě pomocí dvou kritérií. Těmi jsou schopnost vytvářet zisk a také dostatečné zajištění platební schopnosti podniku. (Růčková, 2011, s. 10)

Cílem finanční analýzy je také získat co nejpřesnější podklad pro rozhodování společnosti, získaná pomocí velkého množství různých technik a ukazatelů. V této práci bude podrobně rozebrána technika vertikální a horizontální analýzy a také analýza poměrovými ukazateli. (Scholleová, 2012, s. 164)

Ve své podstatě může být finanční analýza dělena podle metod a zpracovávaných dat na dva přístupy. Těmito jsou technická finanční analýza, kde jsou jako vstupní data brána tzv. tvrdá data a o společnosti se uvažuje jako o izolované. Naproti tomu fundamentální analýza pracuje také s tvrdými daty, ale klade důraz i na kontext podnikání s využitím systémových poznatků. (Kalouda, 2011, s. 152)

4.1 Účetní výkazy

Hlavním úkolem finanční analýzy je zejména ověření, zda je podnik obchodně zdatný, a zda lze u něj udržet majetkovou a finanční stabilitu. Pro správné zpracování finanční analýzy je velmi nutná dobrá orientace a schopnost porozumět účetním výkazům, a to především rozvaze, výkazu zisku a ztráty a výkazu cash flow. (Růčková, 2011, s. 21)

4.1.1 Rozvaha

Důležitost rozvahy jako poskytovatele informací o finanční situaci jednotky je nesporná a spočívá především v tom, že shrnuje všechny provedené transakce společnosti, které byly v určitém období uskutečněny. Tento výkaz je statický, což znamená, že vypovídá o finanční situaci k určitému okamžiku, zpravidla k rozvahovému dni. (Paseková, 2007, s. 26)

4.1.2 Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku je v podstatě pouhým rozvedením jedné z položek rozvahy, kterou je zisk běžného období a poskytuje hlavně informace o efektivitě podniku za určité období. Úkolem výkazu zisku a ztráty, neboli výsledovky je podrobně rozebrat jak se veškeré náklady

a výnosy podílely na vzniku hospodářského výsledku společnosti, a to jak zisku, tak i samozřejmě ztráty. (Paseková, 2007, s. 30)

4.1.3 Přehled o peněžních tocích

Tento výkaz poskytuje informace o tom, jak se v průběhu účetního období změnil stav peněžních prostředků a také udává počáteční a konečný stav peněžních prostředků společnosti. Hlavní cíl výkazu cash flow, jak se přehled o peněžních tocích anglicky nazývá, představuje snahu zjistit, jak se za účetní období změnil náklady a výnosy do podoby peněžních prostředků. Cash flow lze sestavovat dvěma způsoby, a to přímou a nepřímou metodou. Přímá metoda spočívá v evidenci peněžních příjmů a výdajů a jejich zanesení do jednoho výkazu. Základem nepřímé metody je upravit výsledek hospodaření o vybrané položky nákladů, které nebyly peněžními výdaji a výnosů, které nebyly peněžními příjmy. (Paseková, 2007, s. 34 - 35)

4.2 Absolutní ukazatele

Absolutními ukazateli finanční analýzy jsou nazývány ukazatele horizontální a vertikální analýzy. Tyto ukazatele se využívají ke srovnání vývoje jednotlivých položek rozvahy a výsledovky v čase, což je tzv. analýza vývoje trendů nebo horizontální analýza a také k procentnímu vykázaní hodnoty jednotlivých složek výkazů, tzv. vertikální analýza neboli procentní rozbor komponent. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 67)

4.2.1 Horizontální analýza

Pomocí horizontální neboli vodorovné analýzy lze sledovat vývoj položek v čase a hodnotit jejich rovnováhu a vývoj. Díky horizontální analýze společnost získá odpověď na otázku: Jak se mění jednotlivé položky v čase? Rozbor hodnot se provádí buď za dvě po sobě jdoucí období, nebo je možné také sledovat vývoj za několik vybraných účetních období. (Scholleová, 2012, s. 166)

Horizontální analýza se vypočítá podle vzorce:

„Absolutní změna = Ukazatel_t – ukazatel_{t-1}“

% změna = (Absolutní změna x 100) / Ukazatel_{t-1}“ (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 68)

4.2.2 Vertikální analýza

Vertikální analýze neboli procentní rozbor ukazuje, jaké procentní zastoupení mají položky rozvahy vůči určené základně, kterou považujeme jako 100 %. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 68)

4.3 Poměrové ukazatele

Poměrové ukazatele jsou nejdůležitějším nástrojem finanční analýzy s největší vypovídací schopností pro interní i externí uživatele. Podstatou tohoto systému je dávání různých položek rozvahy, výsledovky a cash flow do poměru, z čehož vychází i název celého tohoto nástroje. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 84)

Pro potřeby finanční analýzy se poměrové ukazatele dělí do skupin, které jsou si svou povahou rovny, a jejich vypovídací hodnota je stejně důležitá. Patří sem analýza rentability, likvidity, aktivity, zadluženosti a kapitálového trhu. (Scholleová, 2012, s. 175)

4.3.1 Analýza likvidity

Růčková (2011, s. 48) ve své publikaci uvádí, že likvidnost představuje vlastnost určité složky majetku se rychle přeměnit na peněžní toky a likvidita je schopnost podniku hradit své závazky včas. Vzhledem k odlišnosti obou pojmů, je tedy třeba je od sebe důkladně oddělovat i s ohledem na skutečnost, že tyto dva výrazy mohou být a často i jsou díky svému podobnému pojmenování zaměňovány.

Analýza likvidity je velmi úzce zaměřena na financování firemních požadavků, které závisí také na načasování peněžních příjmů a výdajů a podrobném plánování budoucího výkonu. (Wild, 2008, s. 549)

Stejně jako řízení podniku souvisí se strategií společnosti, tak likvidita souvisí s existencí firmy v dlouhém časovém období a pokud tento ukazatel dosahuje nízké hodnoty, může to pro společnost znamenat do budoucna velké problémy z nedostatečné výše ať už zásob nebo finančních prostředků. (Scholleová, 2012, s. 177)

Likvidita se zpravidla dělí na okamžitou, pohotovou a běžnou likviditu, jejichž vzorce pro výpočet jsou následující:

„Běžná likvidita = oběžná aktiva / krátkodobé závazky,

Pohotová likvidita = (oběžná aktiva – zásoby) / krátkodobé závazky,

Okamžitá likvidita = finanční majetek / krátkodobé závazky“ (Scholleová, 2012, s. 177)

Obecně doporučenými hodnotami jsou u běžné likvidity hodnoty mezi 1,8 až 2,5, u pohotové likvidity se doporučení pohybuje v intervalu 1- 1,5 a okamžitá likvidita by při optimálním stavu měla být na úrovni 0,2 – 0,5. (Scholleová, 2012, s. 177)

4.3.2 Analýza aktivity

Růčková (2011, s. 60) ve své publikaci uvádí, že ukazatelé aktivity ve své podstatě vypovídají o tom, jak je společnost schopná své investované prostředky využívat a jak jsou jednotlivé složky jejího kapitálu vázané v aktivech a pasivech. Nefrekventovanějšími ukazateli jsou hodnoty vyjadřující počet obrátek nebo dobu obratu aktiv nebo pasiv. Pomocí analýzy aktivity společnost sleduje hospodaření s aktivy a jejich následný vliv na výnosnost a likviditu.

Obrat aktiv

Obrat aktiv = Tržby / Aktiva

Minimální doporučená dosahovaná výše tohoto ukazatele je rovna jedné, avšak všeobecně platí, že nejlepší je pokud možno dosahovat co nejvyšší hodnoty. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 104)

Obrat dlouhodobého majetku

Obrat DM = Tržby / Dlouhodobý majetek

Tento ukazatel je obdobou předešlého, avšak v tomto případě je hodnocen investovaný majetek společnosti a na jeho výši má velký vliv jeho míra odepsanosti a to tak, že čím větší odepsanost, tím lepších výsledků lze dosáhnout i při stejné výši dosažených tržeb. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 104)

Doba obratu zásob

Doba obratu zásob = (Průměrný stav zásob / Tržby) x 360

Vypočtením doby obratu zásob společnost zjistí potřebnou dobu, kterou zásoby potřebují k tomu, aby se z peněžních prostředků přes hotové výrobky, popřípadě zboží přeměnily zpět do peněžní formy. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 104)

Doba obratu pohledávek

Doba obratu pohledávek = $(\text{Průměrný stav pohledávek} / \text{Tržby}) \times 360$

Doba obratu pohledávek vyjadřuje období, které je potřeba k uhrazení obchodního úvěru, tedy doba od dodání zboží odběrateli až po její zaplacení. Vypočítaná hodnota se zpravidla srovnává s dobou splatnosti vydaných faktur a také s běžnou dobou úhrady v odvětví. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 105)

Doba obratu závazků

Doba obratu závazků = $(\text{Průměrný stav závazků} / \text{Tržby}) \times 360$

Tento ukazatel je opakem doby obratu pohledávek a vyjadřuje čas, který uplyne ode dne, kdy společnost přijme dodávku do doby, než je dodavateli uhrazena požadovaná peněžní náhrada.

Poslední dva uvedené ukazatele spolu velmi úzce souvisí a je pro podnik potřebné, aby doba obratu závazků dosahovala alespoň úrovně doby obratu pohledávek. Pokud by této hodnoty ukazatel nedosahoval, může to pro společnost znamenat problémy s likviditou podniku. (Knápková, Pavelková, Šteker, 2013, s. 105)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně.

Statutárním orgánem je představenstvo družstva, které se skládá z předsedy, místopředsedkyně a pěti členů představenstva.

Orgány družstva:

- Shromáždění delegátů
- Představenstvo
- Kontrolní komise
- Členská schůze samospráv
- Výbor samosprávy
- Pověřený předseda samosprávy

5.1 Historie

První zmínky o bytovém družstevnictví v kraji sahají již do období první republiky, kdy bylo založeno Lidové bytové družstvo. To bylo zaměřeno především na pomoc při výstavbě rodinných domů, o čemž svědčí některé ulice města. Jeho činnost však nezasahovala pouze do stavby rodinných domů, ale bylo postaveno také několik činžovních domů.

Po roce 1959, kdy vešel v platnost nový zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní a bytové výstavbě, došlo k razantním změnám v organizaci družstevnictví. Po vydání tohoto zákona začalo vznikat mnoho nových družstev, jak tvořených občany tak i podniky, které tímto způsobem chtěly vyřešit potřebu bydlení pro své zaměstnance. Tato skutečnost byla příčinou vzniku mnoha nových malých družstev, které byly zakládány pro potřebu výstavby jednoho nebo několika bytových domů, kde se na výstavbě podíleli členové družstva a posléze také vlastníci postavených nemovitostí.

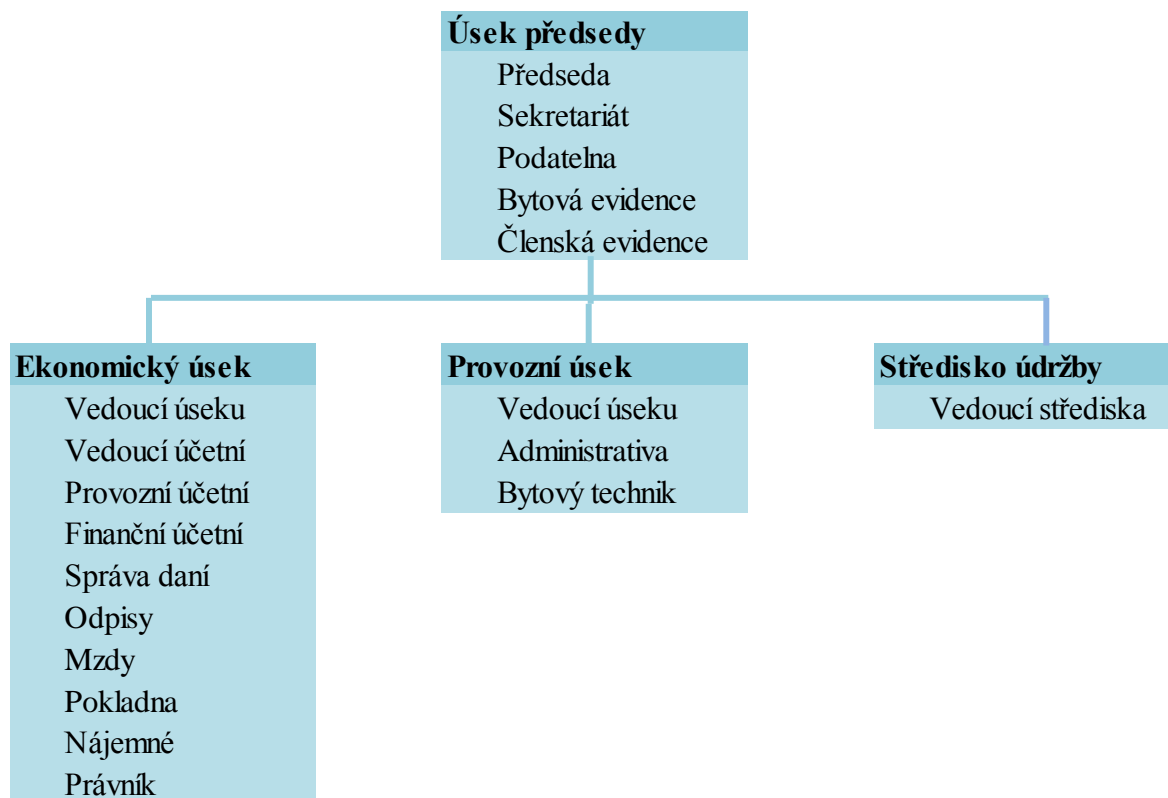
Dne 9. prosince 1959 bylo současné družstvo založeno jako bytové družstvo zahrnující zaměstnance dopravy, spojů a jednoho městského závodu. Již po prvním roce fungování družstva se mohlo dvanáct členů družstva přestěhovat do dvou nových bytových domů a v roce následujícím byla dokončena první svépomocná výstavba „čtyřbytovky“. Do pěti let od založení dosáhl počet členů družstva již 500 osob.

Za dobu své existence družstvo vybudovalo bytové domy po celém okrese a to jak svépomocí, tak převážně dodavatelským způsobem. Nejstarší sídliště ve městě pochází již z 60.

let minulého století. V současnosti představují více než polovinu všech domů družstva bytové domy se čtyřmi až šesti byty. Většina bytů se nachází v domech s více než dvaceti bytovými jednotkami. Průměrný družstevní byt má dva pokoje s plochou asi 50 m² a jedná se převážně o jednotky v panelových domech.

5.2 Organizační struktura

Bytové družstvo je členěno do čtyř středisek. Konkrétně pak do úseku předsedy, kterému je podřízen provozní a ekonomický úsek a středisko údržby, jak je patrné z obrázku 1. Všechna střediska mají své zaměstnance, kteří se svědomitě a poctivě starají o hladký a plynulý chod družstva.



Obr. 1 Organizační struktura bytového družstva (vlastní zpracování)

5.2.1 Zaměstnanci

V tabulce 1 lze vidět, že se počet zaměstnanců v družstvu v uvedených letech 2006 až 2013 příliš neměnil. Počet řídicích pracovníků byl v bytovém družstvu dokonce ve všech letech stále stejný.

Tab. 1 Počet zaměstnanců (vlastní zpracování)

Zaměstnanci	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet zaměstnanců	29	32	32	32	32	34	32	28
Z toho řídicích	3	3	3	3	3	3	3	3

Mzdové náklady družstva se v letech 2011 až 2013 pohybovaly v rozmezí mezi devíti a desíti miliony korun za rok. Odměny členům orgánů družstva byly v těchto letech vyplaceny v průměrné výši kolem 400 000 korun ročně. Z výroční zprávy družstva bylo zjištěno, že průměrná měsíční mzda zaměstnanců bytového družstva v roce 2013 činila 22 919 Kč.

5.3 Členové družstva

Počet členů bytového družstva se ve sledovaných letech 2011 až 2013 pohyboval dle údajů z tabulky kolem 2 800 členů. Členem se může stát pouze zletilá fyzická osoba, který má na území České republiky trvalý pobyt, zaplatí zápisné ve výši 200 Kč a dále pak také základní členský vklad ve výšce 500 Kč.

Tab. 2 Členové družstva (vlastní zpracování)

Členové družstva	2011	2012	2013
Nájemci bytů, členové	1 643	1 452	1 355
Vlastníci jednotek převedených družstvem	1 077	1 274	1 266
Ostatní	156	77	77
Nečlenové	-	63	92
Celkem	2 876	2 866	2 790

5.4 Bytové a nebytové prostory

Tabulka 3 ukazuje, jakým nemovitým majetkem družstvo disponuje. Nejdůležitější položkou této tabulky je celkový počet bytů ve správě družstva, jejichž počet přesahuje čtyři tisíce bytů jak ve vlastnictví bytového družstva, tak bytové jednotky převedené do vlastnictví členům. Je možné také zahrnout byty ve vlastnictví ostatních právnických osob, zejména ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Počet bytových domů ve vlastnictví družstva dosahoval v roce 2013 124 domů. Toto číslo představují převážně panelové bytové domy, které mají velký podíl na zástavbě města.

Tab. 3 Bytové a nebytové prostory (vlastní zpracování)

Bytové a nebytové prostory	2011	2012	2013
Garáže	11	11	11
Počet bytů ve správě družstva, z toho:	4 199	4 184	4 192
• ve vlastnictví BD	1 485	1 125	1 281
• převedené družstvem do vlastnictví	1 109	1 654	1 069
• ve vlastnictví ostatních PO	1 574	73	1 842
Počet bytových domů	138	130	124

5.5 Nájemné

Vzhledem k velkému objemu pohledávek z nájemních vztahů evidovaných po splatnosti, je velmi důležité uvést také výši celkového objemu vyúčtovaného nájemného i průměrnou cenu nájmu za 1m². Všechny údaje jsou pro lepší přehlednost uvedeny v tabulce 4. Vzhledem k neustálému zvyšování cen, je družstvo nuceno přistupovat každoročně také k mírnému zvyšování nájemného. Tato skutečnost se však do výše nesplacených pohledávek negativně nepromítá.

Tab. 4 Nájemné v Kč (vlastní zpracování)

Nájemné	2011	2012	2013
Roční výše	114 393 785	112 886 066	110 039 402
Měsíční výše	9 532 815	9 407 172	9 169 950
Průměrný nájem za 1m ²	19,50	19,80	21

6 FINANČNÍ ANALÝZA

Díky zpracování finanční analýzy družstva je možné poukázat na silné a slabé stránky jeho hospodaření a také pomůže pochopit jeho strategii financování a využívání zdrojů.

6.1 Analýza absolutních ukazatelů

Zpracováním analýzy absolutních ukazatelů lze zhodnotit situaci družstva jako celku. Pomocí ní může být určen poměr jednotlivých složek majetku a také jakým způsobem je tento majetek financován.

Tabulka 5 uvádí horizontální a vertikální analýzu rozvahy družstva. Z této tabulky je patrné procentní složení aktiv a pasiv a také jejich změna ve sledovaných letech. Největší položku aktiv představuje dlouhodobý majetek. Konkrétně dlouhodobý hmotný majetek s největším zastoupením obytných budov a jiných staveb, které slouží například jako kotelný nebo také sídlo a administrativní budova družstva. Hodnota dlouhodobého hmotného majetku každoročně klesala z důvodu jeho odepisování. Oběžná aktiva jsou tvořena z více než 17 % pohledávkami. Téměř všechny položky aktiv měli v čase klesající charakter. Celková hodnota pasiv je rozdělena mezi vlastním kapitálem a cizími zdroji, a to téměř v poměru 1:1. Nejvýznamnější složkou vlastního kapitálu jsou kapitálové fondy, které tvoří téměř 70 % vlastního kapitálu. Kapitálový fond obsahuje členské podíly na družstevní bytovou výstavbu, jeho výše je ovlivněna také přijatými dary či dotacemi. Družstvo přijímá dotace především na opravy a revitalizaci bytových domů z programu Panel. Cizí zdroje obsahují položky dlouhodobých bankovních úvěrů, které jsou využívány především na opravy domů a dlouhodobých závazků.

Tab. 5 Analýza finanční a majetkové struktury v % (vlastní zpracování)

Analýza aktiv a pasiv	Vertikální analýza			Horizontální analýza	
	2011	2012	2013	12/11	13/12
Aktiva	100,00	100,00	100,00	- 4,35	- 4,67
Dlouhodobý majetek	69,97	68,73	68,67	- 6,05	- 4,76
Oběžná aktiva	28,11	31,25	31,29	6,35	- 4,56
Časové rozlišení	0,03	0,02	0,04	- 45,22	126,74
Pasiva	100,00	100,00	100,00	- 2,50	- 4,67
Vlastní kapitál	53,18	52,22	52,28	- 4,26	- 4,57
Cizí zdroje	46,78	47,72	47,67	- 0,56	- 4,77
Časové rozlišení	0,04	0,06	0,06	55,50	- 17,54

Z tabulky vývoje výsledku hospodaření je možné usoudit, že situace bytového družstva se v letech 2011 až 2013 v čase výrazně zlepšuje. Záporný výsledek hospodaření v roce 2011 byl dán rozsáhlými plánovanými opravami, modernizacemi a rekonstrukcemi na správních objektech. V dalších letech již žádné podobně rozsáhlé opravy nebyly plánovány a výsledná ztráta v dalším roce byla již výrazně nižší. V roce 2013 již družstvo situaci z roku 2011 překonalo a začalo vykazovat zisk.

Tab. 6 Vývoj výsledku hospodaření v tis. Kč (vlastní zpracování)

Vývoj výsledku hospodaření	2011	2012	2013
Náklady	60 848	52 284	49 992
Výnosy	60 300	52 206	50 574
Výsledek hospodaření	- 548	- 78	582

Následující tabulka ukazuje horizontální a vertikální analýzu nákladů a výnosů družstva v letech 2011 až 2013. Největší podíl na nákladech představuje výkonová spotřeba (v roce 2013 činila 28 milionů), která se skládá ze spotřeby materiálu a energie, která představuje velmi malé zastoupení a náklady na služby, které byly v roce 2013 ve výši 20 milionů korun.

Tab. 7 Analýza nákladů a výnosů v % (vlastní zpracování)

Analýza N a V	Vertikální analýza			Horizontální analýza	
	2011	2012	2013	12/11	13/12
Výkonová spotřeba	59,83	53,45	56,38	- 23,23	0,86
Osobní náklady	22,12	25,08	25,17	- 2,58	- 4,06
Náklady	100,00	100,00	100,00	- 14,07	- 4,38
Výkony	38,78	48,28	45,46	7,79	- 8,79
Ostatní provozní výnosy	50,98	41,68	45,21	- 29,22	5,06
Výnosy	100,00	100,00	100,00	- 13,42	- 3,13

6.2 Analýza poměrových ukazatelů

Kapitola analýzy poměrových ukazatelů je věnována analýze likvidity a aktivity podniku. Tyto ukazatele jsou důležité pro určení aktuální finanční situace podniku, ale slouží také jako nástroj pro určení budoucí životaschopnosti případně pro přesnější sestavení plánu potřeby finančních prostředků na další období.

6.2.1 Analýza likvidity

Běžná likvidita bytového družstva se pohybuje v doporučených hodnotách 1,5 až 2,5. Naproti tomu pohotová i hotovostní likvidita dosahují vyšších hodnot, než jsou obecně doporučeny. U hotovostní likvidity tato skutečnost značí špatné a celkově neefektivní využívání finančních prostředků. Hodnoty pohotové likvidity se nacházejí lehce nad doporučenou hranicí a tato skutečnost je dána evidencí velkého objemu krátkodobých pohledávek.

Tab. 8 Analýza likvidity (vlastní zpracování)

Analýza likvidity	2011	2012	2013
Běžná likvidita	1,90	2,08	2,15
Pohotová likvidita	1,51	1,61	1,69
Hotovostní likvidita	0,73	0,79	0,86

6.2.2 Analýza aktivity

Obrat aktiv dle tabulky 9 dosahuje velmi nízkých hodnot v porovnání s doporučenou hodnotou 1. Tato skutečnost je dána zejména nízkými tržbami a oproti tomu velmi vysokou hodnotou dlouhodobého majetku, ve kterém jsou evidovány veškeré budovy družstva, jejich počet přesahuje 4 000 bytových jednotek a kolem 130 bytových domů.

Doba obratu pohledávek je vypočítána z pohledávek z obchodního styku, které jsou po splatnosti a to z důvodu, že tyto pohledávky jsou brány v úvahu při výpočtu doby obratu pohledávek také bankovními institucemi. Doba obratu pohledávek je poměrně nízká.

S dobou obratu pohledávek úzce souvisí doba obratu závazků, která je vyšší, než je tomu u doby obratu pohledávek. Nejvyšší hodnoty dosahovala v roce 2011, kdy dodavatelé museli čekat na splacení závazku družstvem v průměru téměř 97 dní. V dalších letech již byla doba obratu závazků ve standardní délce. Delší doba obratu závazků značí, že družstvo své závazky splácí později, než jsou uhrazeny pohledávky. Díky této situaci může družstvo předejít případným problémům s nízkým objemem finančních prostředků.

Tab. 9 Analýza aktivity (vlastní zpracování)

Analýza aktivity	2011	2012	2013
Obrat aktiv	0,04	0,05	0,05
Doba obratu pohledávek	7,46	7,92	9,11
Doba obratu závazků	96,57	21,09	19,85
Obratovost pohledávek	0,26	0,26	0,26
Obratovost závazků	0,30	0,33	0,33

7 POHLEDÁVKY

Bytové družstvo dělí své pohledávky především na pohledávky z obchodních vztahů a nájemních vztahů, které jsou svou hodnotou velmi podstatné z důvodu poskytování nájemních služeb jako hlavní činnosti družstva.

Z následující tabulky je možné vidět, že nejpodstatnějšími položkami v oblasti pohledávek bytového družstva jsou pohledávky z obchodních vztahů. Pohledávky z obchodních vztahů jsou složeny z pohledávek z obchodního styku, nájemních vztahů a družstvo zde eviduje také ostatní pohledávky za nájemníky, například za provoz výtahů v panelových domech, vyúčtování energií a vody, za údržbu domů. Položka jiné dlouhodobé a krátkodobé pohledávky obsahuje pohledávky z nájemních vztahů, které jsou po splatnosti a přes tyto položky jsou realizovány prodeje pohledávek k bytům. Problematika prodeje jiných pohledávek k bytům bude podrobněji vysvětlena v další kapitole.

Daňové povinnosti družstvo plní ve stanovených termínech. Pohledávky vůči státu jsou tvořeny odvody DPH v případě, že daňová povinnost družstva byla nižší než skutečně odvedená částka DPH a tímto dosáhla nadměrného odpočtu. Pohledávky za stát jsou připisovány v zákonných termínech na účet družstva ze státního rozpočtu. Pod položkou krátkodobých poskytnutých záloh se skrývají zálohy na energie placené dodavatelům energií.

Tab. 10 Struktura pohledávek dle rozvahy v tis. Kč (vlastní zpracování)

Struktura pohledávek	2011	2012	2013
Pohledávky z obchodních vztahů	56 975	59 165	57 027
Daňové pohledávky	537	125	114
Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 084	1 860	266
Dohadné účty aktivní	672	861	551
Jiné pohledávky krátkodobé	780	598	250
Jiné pohledávky dlouhodobé	30 358	35 094	31 938

7.1 Dělení pohledávek

Vzhledem k činnosti bytového družstva, které se zabývá pronájmem a správou bytových jednotek, domů a garáží jsou pohledávky děleny na pohledávky z nájemních vztahů a pohledávky z obchodního styku. Avšak obě tyto položky obsahují pohledávky vyplývající z poskytování služeb nájmu bytových a nebytových prostor družstva. Jako větší položky byly ve sledovaných letech vedeny pohledávky z nájemních vztahů, což je vzhledem k počtu pronajímaných bytů logicky předvídatelné.

Družstvo nedělí pohledávky podle rizika ani podle místa vzniku, vzhledem k tomu, že ne-realizuje žádný obchodní styk se zahraničními subjekty, ale pouze se společnostmi, které sídlí na území ČR. Taktéž členové družstva, kterým jsou poskytovány nájemní služby, musí mít trvalý pobyt na území České republiky.

7.2 Pohledávky z obchodního styku

Následující tabulka ukazuje rozdělení pohledávek z obchodních vztahů na pohledávky do splatnosti a po splatnosti. Položka po splatnosti je pak dále dělena podle uplynulé doby po splatnosti postupně.

Pohledávky do splatnosti eviduje bytové družstvo v mínusových hodnotách. Tento stav je způsoben dobropisy za energie, které jsou evidovány každoročně. Výše těchto pohledávek byla v letech 2011-2013 kolísavá. Naproti tomu pohledávky po splatnosti měly rostoucí tendenci bez jakékoliv návaznosti na pohledávky do splatnosti.

Pohledávky po splatnosti jsou tvořeny dlužnou částkou za poskytnutý pronájem nebytových prostor ve vlastnictví družstva. Tyto prostory jsou tvořeny zejména kanceláři, sklady nebo dílnami.

Rozdíly ve velikosti peněžních částek jsou dány různorodou platební morálkou odběratelů nájemníků. Pohledávky s dlouhou dobou splatnosti jsou vymáhány ze strany družstva pomocí podáním žalob, či vymáhání v exekučním řízení.

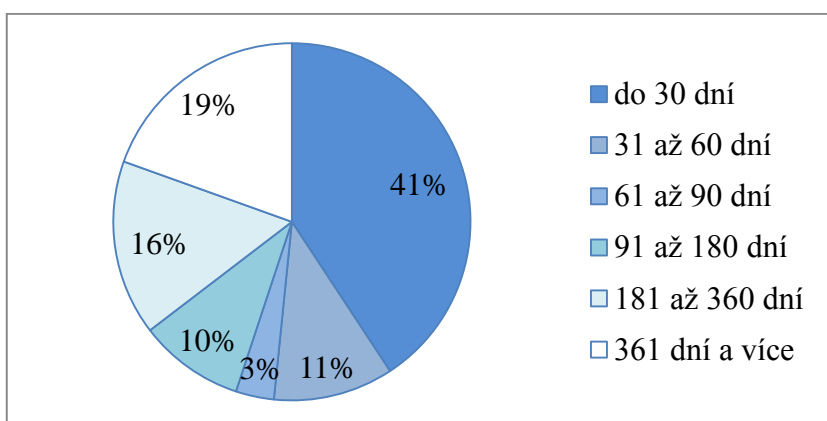
Tab. 11 Pohledávky z obchodního styku v Kč (vlastní zpracování)

Pohledávky z obchodního styku	2011	2012	2013
Do splatnosti	-313 052	-441 888	-332 548
Po splatnosti celkem, z toho:	484 610	552 052	585 491
• do 30 dní	197 435	231 678	220 984
• 31 až 60 dní	52 678	57 543	46 781
• 61 až 90 dní	16 782	31 865	30 258
• 91 až 180 dní	46 231	22 567	55 623
• 181 až 360 dní	76 903	40 893	96 437
• 361 dní a více	94 581	167 506	135 408

Z grafu 1 je patrné procentuální složení pohledávek z obchodních vztahů po splatnosti v roce 2011, které jsou znázorněním hodnot z tabulky 11. Celková hodnota pohledávek po splatnosti byla více než 484 tisíc Kč. S podílem 40 % na této sumě byly největší položkou pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dní. Dále pak s podílem 19 % byly pohledávky po

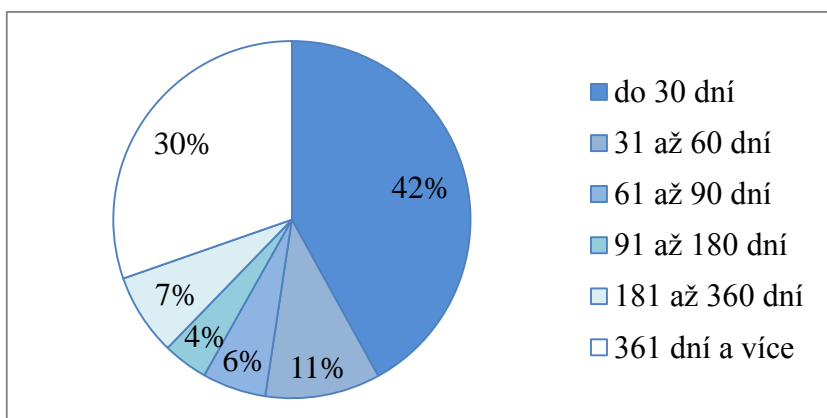
lhůtě splatnosti více než jeden rok. Hodnota tohoto podílu dosáhla téměř 95 tisíc korun. Nejmenší zastoupení pohledávek po splatnosti mají ty peněžní prostředky, které družstvo eviduje po splatnosti od dvou do tří měsíců, tedy od 61 do 90 dní po splatnosti.

Graf 1 Pohledávky po splatnosti v roce 2011 v % (vlastní zpracování)



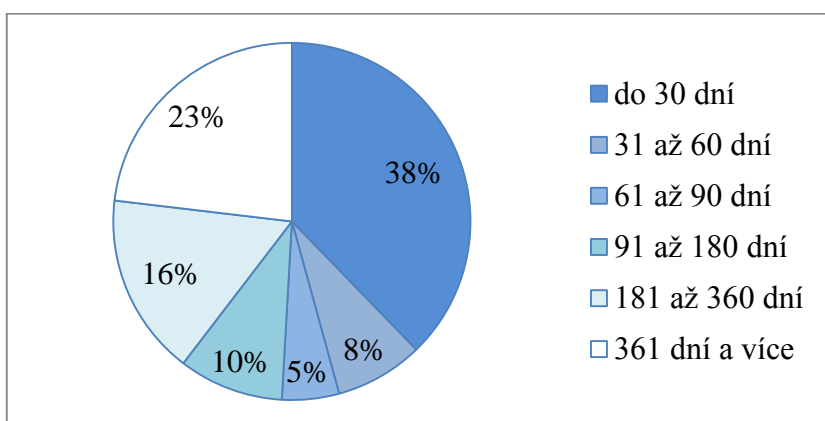
Pohledávky po splatnosti v roce 2012 se oproti předešlému a taktéž následujícímu roku velmi nemění. Největší procentní změnu lze pozorovat u pohledávek, které byly splatné před půl až jedním rokem. Objem těchto prostředků se snížil téměř o 50 % oproti roku 2011. Hodnotově činila v roce 2011 částka těchto pohledávek 76 903 Kč a v roce 2012 jejich hodnota klesla na 40 893 Kč. Toto razantní snížení je pro bytové družstvo velkým pozitivem a značí o zlepšení situace odběratele, který si pronajímá nebytové prostory družstva k vlastní činnosti. Taktéž pohledávky po splatnosti 91 až 180 dní výrazně poklesly oproti předchozímu roku. Avšak pohledávky po splatnosti do 30 dní byly v tomto roce nejvyšší s hodnotou téměř 232 tisíc korun.

Graf 2 Pohledávky po splatnosti v roce 2012 v % (vlastní zpracování)



V posledním sledovaném roce, tedy v roce 2013 byly celkové pohledávky po splatnosti nejvyšší ze všech sledovaných let a to více než 585 000 Kč. Z této celkové částky bylo téměř 221 tisíc korun po splatnosti do třiceti dnů. V tomto roce byly také nejvyšší částky pohledávek po splatnosti od 91 do 180 dnů a také od 181 do 360 dní. Tyto dvě skupiny tvořily dohromady podíl na celkových pohledávkách po splatnosti 26 %. Tak jako i v předešlých letech byl objem pohledávek, které jsou po splatnosti 61 až 90 dní, nevýznamný.

Graf 3 Pohledávky po splatnosti v roce 2013 v % (vlastní zpracování)



7.3 Pohledávky z nájemních vztahů

Pohledávky z nájemních vztahů tvoří významnou položku v evidenci družstva. Z následující tabulky vyplývá, že pohledávky do splatnosti se pohybují ve výšce od 8,5 do 9,5 milionů korun. Z tohoto důvodu je nutné těmto pohledávkám věnovat zvláštní pozornost a v následujících podkapitolách budou podrobněji rozebrány podle jednotlivých let.

Tab. 12 Pohledávky z nájemních vztahů v Kč (vlastní zpracování)

Pohledávky z nájemních vztahů	2011	2012	2013
Do splatnosti	9 532 815	9 407 172	8 538 456
Po splatnosti	1 836 989	2 201 731	1 823 640

7.3.1 Stav pohledávek v roce 2011

V roce 2011, jak je z tabulky zřejmé měly největší podíl na celkových pohledávkách pohledávky do splatnosti, a to téměř 84 %. Toto procento je vysoké a jedná se pozitivní jev v účetnictví družstva. Největší objem pohledávek po splatnosti tvořili pohledávky se splatností 30 dní. Velmi významnou částkou představuje hodnota pohledávek po splatnosti více

než 360 dní. Objem těchto pohledávek tvoří téměř 5 % celkových pohledávek, tedy 557 128 Kč. Tato suma je pro družstvo velmi vysoká vzhledem k faktu, že je velmi malá pravděpodobnost splacení této částky a její vymáhání je velmi časově, finančně a také administrativně náročné. Pro neplacení nájemného bylo v tomto roce uděleno 15 výstrah pro členy družstva a jeden člen byl vyloučen.

V roce 2011 bylo také dosaženo výnosu z prodeje jiných pohledávek k bytu ve výši 110 tisíc Kč. S těmito pohledávkami bylo vyúčtováno také penále za včasné nesplacení příslušné částky v celkové výši téměř 798 tisíc Kč. Těchto částek bylo dosaženo při prodeji pohledávek ke dvěma bytovým jednotkám.

Tab. 13 Stav pohledávek k 31. 12. 2011 (vlastní zpracování)

Stav pohledávek	Částka v Kč	% podíl na celkových pohledávkách	% podíl na pohledávkách po splatnosti
Do splatnosti	9 532 815	83,84	x
Po splatnosti celkem, z toho:	1 836 989	16,16	100,00
• do 30 dní	845 776	7,44	46,04
• 31 až 60 dní	144 309	1,27	7,86
• 61 až 90 dní	83 876	0,74	4,57
• 90 až 180 dní	65 333	0,57	3,56
• 180 až 360 dní	140 567	1,24	7,65
• 360 dní a více	557 128	4,90	30,33

7.3.2 Stav pohledávek v roce 2012

V roce 2012 oproti roku předchozímu se družstvu zvýšily pohledávky po splatnosti, avšak ty do splatnosti se nepatrně snížily. Podílem 46 % na pohledávkách po splatnosti se podepsaly ty, po splatnosti do 30 dní. U těchto pohledávek je relativně vysoká pravděpodobnost jejich splacení s dalším vyúčtováním nájemného, tudíž nepředstavují pro družstvo významnou hrozbu. Oproti tomu více než 30 % pohledávek, které jsou po splatnosti již více než jeden rok, jsou velmi obtížně zpětně získatelné a jejich vymáhání musí být často řešeno až soudním řízením.

Z důvodu neplacení nájemného byly uděleny výstrahy k vyloučení 14 členům a vyloučeno bylo členů pět, 4 z nich podali odvolání, kterým bylo v roce 2013 vyhověno. Jedna členka družstva odvolání nepodala a byla z družstva vyloučena. S touto bývalou členkou je vede-

no soudní řízení o vyklizení příslušného bytu. V tomto roce nebyl uskutečněn žádný prodej jiných pohledávek, což se nepříznivě promítlo do finanční situace družstva, zejména pak do výše očekávaných výnosů.

Tab. 14 Stav pohledávek k 31. 12. 2012 (vlastní zpracování)

Stav pohledávek	Částka v Kč	% podíl na celkových pohledávkách	% podíl na pohledávkách po splatnosti
Do splatnosti	9 407 172	81,03	x
Po splatnosti celkem, z toho:	2 201 731	18,97	100,00
• do 30 dní	1 015 546	8,75	46,12
• 31 až 60 dní	164 567	1,42	7,47
• 61 až 90 dní	103 223	0,89	4,69
• 90 až 180 dní	75 167	0,65	3,41
• 180 až 360 dní	179 051	1,54	8,13
• 360 dní a více	664 177	5,72	30,17

7.3.3 Stav pohledávek v roce 2013

V posledním sledovaném roce, tedy roce 2013 se družstvu podařilo zabránit dalšímu zhoršení situace a podíl pohledávek po splatnosti na celkových pohledávkách se snížil o více než jedno procento. Nominální hodnota pohledávek po splatnosti však vzhledem k velkému poklesu celkových pohledávek, byla proti předchozímu roku nižší o téměř půl milionu korun, což je pro družstvo velmi pozitivním faktem, jež se také podílel na vytvoření kladného výsledku hospodaření v tomto roce.

Tak jako v předešlých letech byly členům družstva uloženy výstrahy pro neplacení nájemného a to celkem 11 výstrah a dalším šesti členům bylo doručeno rozhodnutí o vyloučení, pět z nich následně podalo odvolání. V jednom případě nebylo odvolání podáno a členství zaniklo.

Družstvo v roce 2013 realizovalo prodej 2 bytů formou prodeje jiných pohledávek a získalo tak částku milion korun. Pokuty a penále související s těmito pohledávkami byly ve výši 624 843 Kč.

Stejně jako v předchozích letech byly pohledávky po splatnosti do 30 dní a nad 360 dní významnými a nejvyššími položkami. Tato situace se promítla také do plánu příjmů na rok 2014, který však nebyl doposud uzavřen a není tedy možné vyhodnotit situaci pro tento rok.

Tab. 15 Stav pohledávek k 31. 12. 2013 (vlastní zpracování)

Stav pohledávek	Částka v Kč	% podíl na celkových pohledávkách	% podíl na pohledávkách po splatnosti
Do splatnosti	8 538 456	82,40	x
Po splatnosti celkem, z toho:	1 823 640	17,60	100,00
• do 30 dní	841 667	8,12	46,15
• 31 až 60 dní	136 789	1,32	7,50
• 61 až 90 dní	88 765	0,86	4,87
• 90 až 180 dní	65 021	0,63	3,57
• 180 až 360 dní	141 280	1,36	7,75
• 360 dní a více	550 118	5,31	30,17

7.4 Ocenění pohledávek

Pohledávky družstvo oceňuje v nominální hodnotě v případě pohledávek po splatnosti se k nominální hodnotě přičte i úrok z prodlení a další pokuty a penále. V případě pohledávek z nájmních vztahů je výše pohledávek dána vynásobením plochy bytové jednotky a výši nájmu za 1m² v příslušném roce. Jiné pohledávky k bytům jsou oceňovány ve výši dlužného nájmu s připočtením naběhlých úroků z prodlení, které činí 1 promile za každý den prodlení, minimálně však 10 Kč za měsíc. Úroky z prodlení se začínají počítat, pokud nájemce nesplatil svůj závazek do tří měsíců od určené splatnosti.

7.5 Opravné položky a odpisy

Opravné položky k pohledávkám družstvo běžně netvoří. Pouze v roce 2013 byla vytvořena opravná položka k pohledávkám z nájmného ve výši 50 000 Kč. Tato skutečnost byla realizována jako reakce na požadavek auditora.

Vzhledem k velkému objemu pohledávek po splatnosti by však družstvo mělo tyto položky tvořit v odhadované výši každý rok. Z tohoto důvodu by bylo vhodné zavést také podrobnou evidenci pohledávek s přesnou délkou doby po jejich splatnosti a tím docílit přesnějších částek a rychlejšího zjištění výše opravné položky, která by mohla být daňově uznatelná. Daňově uznatelné jsou pouze ty pohledávky, které družstvo eviduje po splatnosti delší než 18 měsíců a toto kritérium bytové družstvo splňuje.

Odpis pohledávek není v tomto družstvu realizován, avšak v souvislosti s předešlým odstavcem by mělo ty pohledávky, u kterých by byla vytvořena opravná položka ve výši 100 % ve svém účetnictví odepsat přes nákladový účet odpis pohledávek. Vhodné je také odepsat ty položky, jejichž částka je velmi nízká a náklady na vymáhání těchto pohledávek by převýšily vymáháním získané peněžní prostředky.

8 ŘÍZENÍ POHLEDÁVEK

Bytové družstvo v současné době nevyužívá systém řízení pohledávek při své činnosti, avšak z důvodu velkého objemu pohledávek a nezanedbatelné částce pohledávek po splatnosti, by mělo tento nástroj při své evidenci a činnosti aplikovat. Nástroje pro řízení pohledávek jsou jednotlivě popsány a je také zhodnocena jejich vhodnost použití pro družstvo. Pohledávky z nájemních vztahů jsou velmi specifické a z tohoto důvodu bude uveden především způsob jejich vymáhání.

8.1 Způsoby řízení pohledávek

Důležitými faktory při řízení pohledávek jsou způsoby jejich řízení a postup před samotným začátkem evidence konkrétní pohledávky. K těmto způsobům patří například podmínky prodeje, využívání informací o odběratelích nebo také inkasní politika a jejich znalost je důležitá pro další pochopení problematiky řízení pohledávek v družstvu.

8.1.1 Smlouvy

Základem pro dobrý vztah mezi odběratelem a družstvem je kvalitně zpracovaná kupní smlouva, která musí upravovat všechny důležité skutečnosti týkající se budoucí spolupráce. Tuto smlouvu družstvo zpracovává v písemné formě a v případě jakýchkoliv nesrovnalostí se s ní obrací na odběratele, v krajních případech může sloužit také jako důkazní prostředek při soudním řízení. Bytové družstvo ve svých kupních smlouvách požaduje splacení vystavených faktur v zákonem stanovené lhůtě 14 dnů a tím poskytuje svým odběratelům obchodní úvěr. Avšak velké procento těchto faktur není v požadované lhůtě splaceno i přes veškeré dohodnuté podmínky.

Bytové družstvo uzavírá smlouvy převážně se svými členy a to smlouvy nájemní. Tato smlouva má potřebné náležitosti dané zákonem, ale také obsahuje například povinnosti a práva nájemce a pronajímatele, tedy družstva.

8.1.2 Informace

Znalost informací o odběratelích a jejich finanční situaci je pro družstvo velmi důležitou. Podstatné informace například o finanční situaci odběratelů, jejich statusu či jiné důležité poznatky jsou snadno zjistitelné pomocí internetové stránky Portálu justice, kde po jednoduchém zadání identifikačního čísla organizace, či jejího názvu lze zjistit, zda společnost

není například v likvidaci. Další informace, které by mohli být pro družstvo podstatné, lze také nalézt na webových stránkách konkrétního odběratele.

Informace týkající se osob, které jsou členy družstva a využívají její majetek k bydlení, jsou zjistitelné velmi obtížně a ve většině případů nezjistitelné. Družstvo však může zjistit, zda je osoba v insolvenční z insolvenčního rejstříku, či na ni není vypsána exekuce. Tyto informace bývají snadno dostupné přes internet například přes Portál justice. Další možností může být znalost chování dlouholetých členů družstva a jejich dřívější chování a platební morálka. Avšak znalost všech členů velkých družstev je zpravidla nereálná a pro družstvo by byla velmi personálně a časově náročná.

8.1.3 Inkasní politika

V současné době existuje již mnoho možností získání peněžních prostředků a to hotovostní nebo bezhotovostní úhradou. Bytové družstvo preferuje úhradu nájemného i dalších pohledávek formou bezhotovostního platebního styku, tedy převodem na účet, avšak v sídle družstva je zřízena také pokladna, kde mohou nájemníci své závazky také uhradit hotově. Formou hotovosti jsou družstvu poskytovány zejména nedoplatky nižších částek na energiích, které jsou každoročně vyúčtovány konkrétním bytovým jednotkám a domům a jednotlivým nájemníkům.

Jednou z možností získání peněžních prostředků představují také zálohy, které odběratelé zaplatí na účet bytového družstva ještě před vystavením faktury a poskytnutím služby. Tento způsob je výhodný zejména při obchodním styku s novými odběrateli, kdy má družstvo jistotu alespoň částečného získání peněžních prostředků. Družstvo pravidelně vybírá zálohy na energie od nájemníků.

V případě pozdního splacení, družstvo vyúčtovává úroky z prodlení či pokuty za pozdní splacení pohledávky. Bytové družstvo využívá úroků z prodlení hlavně při své nájemní činnosti, kdy v případě prodlení účtuje dlužníkovi jedno promile z dlužné částky za každý den prodlení, minimálně však 10 Kč za každý započatý měsíc.

Výše uvedené skutečnosti ať již možnosti úhrady, či pokuty a úroky z prodlení musí být upraveny v kupní smlouvě a odběratel musí být na tyto skutečnosti předem a náležitě upozorněn.

8.2 Zajišťovací prostředky

Bytové družstvo ve své činnosti nevyužívá žádné zajišťovací prostředky u pohledávek z obchodního styku ani z nájemních vztahů. Veškeré zajišťovací prostředky musí být upraveny v kupní smlouvě a jejich použití je závislé na domluvě obou stran obchodu. To znamená, že budoucí dlužník musí být seznámen s použitými prostředky a musí s nimi souhlasit.

8.2.1 Zástavní právo

Družstvo může požadovat jako zajištění svých pohledávek určité zástavy a tím zvýšit přijatá dlužná plnění případným prodejem této zastavené věci v případě nesplacení požadované částky. Jako zástava lze použít pouze movité nebo nemovité věci, popřípadě jiné cennosti.

8.2.2 Ručení

Ručení je vlastně vztah mezi dlužníkem, věřitelem a třetí stranou, která se zaváže splatit částku v případě, že tato nebude uhrazena dlužníkem. Tento způsob zajištění pohledávky vede k jistotě věřitele, že budou jeho pohledávky splaceny v plné výši.

8.2.3 Sekuritizace

Sekuritizace znamená prodej většího množství malých pohledávek, se kterými obchoduje specializovaná firma pomocí finančního trhu jako s cennými papíry. Tyto pohledávky jsou prodávány v souhrnu a díky této metodě jsou pohledávky odstraněny z účetnictví organizace a jsou v podstatě evidovány jako cenný papír, tento krok může družstvu zlepšit celkovou likviditu, která je důležitá pro existenci družstva a jeho schopnost hradit své závazky.

8.2.4 Postoupení pohledávek

Postoupení pohledávek představuje vlastně prodej pohledávek, avšak oproti prodeji pohledávek na kupujícího přecházejí veškerá práva, příslušenství i lhůty, které souvisejí s pohledávkou. Suma získaná při postoupení pohledávky bývá zpravidla nižší než její nominální hodnota, což pro družstvo znamená určitou ztrátu finančních prostředků. V případě náhlé potřeby peněžních prostředků je tento způsob získání peněz pro družstvo přijatelný.

8.2.5 Faktoring a forfaiting

Další způsob zajištění finančních prostředků představují faktoring a forfaiting což jsou nástroje pro prodej krátkodobých a dlouhodobých pohledávek specializovanými společnos-

ti. Faktoringové a forfaitingové společnosti však odkupují pouze ty pohledávky, které firma eviduje ještě ve lhůtě splatnosti, což pro bytové družstvo není velmi výhodné, vzhledem k požadované době splatnosti vzniklých pohledávek do 14 dnů. Pro družstvo je vhodnější využít faktoring než forfaiting. Faktoringové služby poskytují i některé z větších komerčních bank jako ČSOB, Česká spořitelna nebo Komerční banka.

8.2.6 Eskont směnky

Směnka jako cenný papír je považována za zajišťovací prostředek, kterým se buď dlužník zavazuje k úhradě dlužné částky věřiteli, nebo věřitel přikazuje dlužníkovi tuto částku zaplatit. V případě, že družstvo potřebuje finanční zdroje již před vypršením splatnosti tohoto cenného papíru, může jej předat k eskontu bance, která pak družstvu poskytne finanční prostředky na úkor zaplacení poplatků a úroků bance. Bytové družstvo v současné době nevystavuje žádné směnky.

8.3 Řízení pohledávek z nájemních vztahů

Bytové družstvo řídí své pohledávky z nájemného přes členy představenstva, kteří v případě, že nájemník tři měsíce nezaplatí svůj závazek, uloží tomuto členovi výstrahu. Uložení výstrahy předchází výzvy k zaplacení dlužné částky, které jsou odesílány z ekonomického úseku družstva. Po uložení výstrahy se s dlužníkem družstvo domluví a sepiše splátkový kalendář, popřípadě lze sjednat jednorázové splacení dluhu. V případě, že se obě strany nedohodnou, následuje vyloučení nájemníka z družstva a dlužná částka (pohledávka družstva) je dána i s příslušným penále k soudu. V posledním kroku soud vynese své rozhodnutí a dlužník buď dluží dál, je na něj uvalena insolvence či má znovu splatnou pohledávku. Avšak ani po proběhlém soudním řízení nemá družstvo zaručeno, že své peněžní prostředky získá. Velmi častým jevem je tedy přihlášení do exekučního řízení a čekání v pořadníku věřitelů na uspokojení pohledávky.

Pokud výše uvedené skutečnosti stále nevedou k získání dlužné částky, další možností je prodej jiných pohledávek k bytu. Vzhledem k tomu, že nájemník bytovou jednotku nevládní, je tato družstvem vyklizena a následně nabídnuta k prodeji. Celková dlužná částka včetně penále a dalších nákladů je pak prodána jako jiná pohledávka. V případě úspěšného prodeje jsou uhrazeny všechny dluhy a kupující pohledávky se stává novým majitelem bytu.

Tabulka 16 uvádí přehled způsobů, jakými je v současné době vedeno řízení proti osobám, které mají nesplacené částky nájemného. Celkový počet dlužníků je 169, proti 38 z nich, je již v současné době určitým způsobem vedeno řízení, a to nejčastěji předáním právníkovi k soudnímu řízení a domluvou ve formě splátkového kalendáře.

Tab. 16 Způsoby vymáhání pohledávek (vlastní zpracování)

Vymáhání pohledávek	Počet případů
Insolvenční řízení	2
Výstraha	1
Splátková kalendář	14
Upomínka	1
Právník	20
Celkem	38

9 NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Tato kapitola bakalářské práce je věnovaná návrhům a doporučeními pro bytové družstvo.

Jako nejdůležitější záležitostí, kterou by družstvo mělo při své činnosti zlepšit je kvalitnější a podrobnější evidence veškerých pohledávek a jejich rozdělení na pohledávky do splatnosti a po splatnosti. Tuto situaci lze zlepšit díky novému programu na zpracování potřebných informací o pohledávkách, který lze vytvořit například ve spolupráci s IT specialistou či programátorem, který může zpracovat program na míru přímo bytovému družstvu. Jako další možnost se nabízí spolupráce se specializovanou firmou zabývající se evidencí pohledávek. Pro družstvo by však bylo výhodnější vytvoření přehledné tabulky v excelu a poté již samostatná evidence vlastních pohledávek zaměstnanci družstva, která by nebyla nijak časově náročná. Evidence by měla obsahovat identifikaci dlužníka, dlužnou částku, datum splatnosti, případně uvedený počet dnů po splatnosti. Dále je vhodné ke každé pohledávce přiřadit naběhlý úrok z prodlení. Výpočet dnů po splatnosti a výši úroků, lze snadno zadat jako vzorec v tabulce excelu.

Pokud by však cílem družstva bylo pouze snížení objemu pohledávek po splatnosti, nabízí se jako vhodné řešení k získání peněžních prostředků hrozba placení pokut a úroků z prodlení. Dlužníci nechtějí platit příliš velké částky a pro některé odběratele mohou být motivací k dřívějšímu splacení jejich závazku k družstvu. Pokutu a úroky za pozdní plnění bych navrhovala ve výšce 0,1 % p. a. v návaznosti na již stanovenou stejnou sazbu u nájemních vztahů.

V případě navázání dodavatelsko-odběratelského vztahu s novým partnerem bych družstvu doporučila před sepsáním smlouvy zjistit o této osobě co nejvíce informací, a to například pomocí obchodního nebo třeba insolvenčního rejstříku. Oba tyto rejstříky jsou dostupné na internetové adrese portal.justice.cz. Vzhledem k vysoké nejistotě zaplacení celé požadované částky bych doporučila družstvu požadovat zálohy alespoň ve výši 50 % z fakturované částky a až po připsání této sumy na účet družstva poskytnou požadované služby novému odběrateli.

V oblasti zajišťovacích prostředků má družstvo více různých možností použití nástrojů určených výhradně k řízení pohledávek, které by pro družstvo bylo vhodné využívat. Nejvhodnějším nástrojem by pro analyzované družstvo bylo použití směnek jako platebního prostředku a v případě potřeby finančních prostředků tyto cenné papíry poskytnout k eskontu bance i za cenu ztráty části hodnoty pohledávky, kterou banka požaduje na úhra-

du poplatků a pokrytí jejího výnosu. Další alternativou je prodej jak krátkodobých, tak i dlouhodobých pohledávek specializovaným faktoringovým a forfaitingovým společností, avšak lepší variantou „prodeje pohledávek“ pro bytové družstvo představuje jejich sekuritizace. Tento zajišťovací prostředek v České republice není moc rozšířený, avšak díky prodeji pohledávek jako cenných papírů dojde k odstranění těchto pohledávek z evidence družstva a tím zlepšení jeho likvidity.

Zástavní právo a ručení jsou posledními doporučovanými nástroji při řízení pohledávek. Zástavní právo by bylo pro družstvo výhodné zejména při zástavě nemovitostmi, které by poté družstvo mohlo využívat ke své nájemní činnosti a tím by vlastně získalo dvakrát. Splatily by se jí potřebné peněžní prostředky a mohla by zařadit nově nabytý majetek do své evidence a samovolně s ním nakládat. Na druhou stranu družstvo upřednostňuje splacení dlužných částek v peněžních prostředcích a v této situaci by pro ni bylo vhodnější ručení třetí strany, že zaplatí věřiteli za dlužníka, pokud bude se svou platbou v prodlení.

Řízení pohledávek z nájemních vztahů družstvo provádí pomocí stanov a zákonem danými nástroji, které jsou pro toto družstvo nejvýhodnější. Bohužel proces řízení a vymáhání pohledávek z nájemních vztahů je velmi zdlouhavý, a to je také důvodem vysokého objemu pohledávek z nájemného po splatnosti, které byly podrobněji rozebrány v kapitole o pohledávkách.

ZÁVĚR

Tato bakalářská práce měla za cíl analyzovat pohledávky bytového družstva. Družstvo eviduje velké množství pohledávek po splatnosti, což bylo také jedním z důvodů pro výběr tématu řízení pohledávek.

V teoretické části byly zpracovány teoretické znalosti ohledně družstva, byl vymezen pojem družstva podle zákona o obchodních korporacích a popsány orgány družstva, jejich postavení a činnosti, které tyto orgány vykonávají. Druhá a třetí kapitola práce byla zaměřena na teoretické poznatky v oblasti pohledávek. Druhá kapitola obsahovala obecné informace o pohledávkách, jejich členění, možnosti odepisování a tvorby opravných položek. Třetí kapitola se vztahovala k řízení pohledávek, a to hlavně ke způsobům jejich zajištění. V této kapitole byly také popsány metody řízení pohledávek jako například využívání podmínek prodeje nebo získávání informací o odběratelích. V podkapitole zajišťovacích prostředků byly uvedeny nejdůležitější způsoby zajišťování pohledávek po splatnosti, ale také preventivní zajištění v podobě sestavení co nejlepší smlouvy. Závěrem v části zajišťovacích prostředků byly také uvedeny způsoby vymáhání pohledávek pomocí insolvenčního a soudního řízení. Poslední kapitola teoretické části se zabývala finanční analýzou, se zaměřením na analýzu aktivity a likvidity.

V praktické části byly využity poznatky získané studiem knižních zdrojů a zákonů, které byly použity při zpracování teoretické části. Praktická část byla zaměřena na analýzu družstva jako celku, avšak se zvýšenou pozorností na problematiku pohledávek. V úvodu praktické části bylo blíže představeno družstvo, jeho historie, počet pracovníků a členů. Následovala podrobněji rozebraná struktura dlouhodobého majetku a výše nájemného, který souvisí s pohledávkami družstva. Finanční analýza byla zaměřena na analýzu aktivity a likvidity. Kapitola pohledávek byla rozdělena na analýzu pohledávek z obchodních a nájemních vztahů, kde byla věnována pozornost hlavně pohledávkám po lhůtě splatnosti. Ve všech sledovaných letech byly pohledávky analyzovány odděleně. V kapitole řízení pohledávek byly shrnuty možnosti a způsoby zajištění pohledávek v družstvu a tato část kopírovala strukturu řízení pohledávek z teoretické části. Zvláště však bylo uvedeno zajišťování pohledávek z nájemních vztahů.

V závěru bakalářské práce byly vypracovány návrhy a doporučení na zlepšení evidence a řízení pohledávek družstva. Tyto návrhy by měly družstvu pomoci v další činnosti a ve způsobu řízení a zajišťování pohledávek, které jsou v současné době velmi vysoké.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BAŘINOVÁ, Dagmar a Iveta VOZŇÁKOVÁ, 2007. *Pohledávky: právně, daňově, účetně*. 3., rozš. vyd. Praha: Grada, 135 s. ISBN 978-80-247-1816-3.

ČESKO, 2003, České účetní standardy. In: *Business center*. [online]. © 1998-2015. [cit. 2015-03-20] Dostupné z: <http://business.center.cz/business/finance/ucetnictvi/ceske-ucetni-standardy/podnikatele/>

ČESKO, 1991. Zákon číslo 563 o účetnictví. In: *Business center*. [online]. © 1998-2015. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto/>

ČESKO, 1992. Zákon číslo 593 o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů. In: *Business center*. © 1998-2015. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/rezervy/>

ČESKO, 2012. Zákon číslo 90 o obchodních korporacích. In: *Business center*. © 1998-2015. [cit. 2015-03-20]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchodni-korporace/>

Interní zdroje družstva

JANKŮ, Martin, 2004, *Nemovitosti, byty - prodej a koupě: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Vyd. 2. Brno: Computer Press, 260 s. ISBN 8072268996.

KALOUDA, František, 2011. *Finanční řízení podniku*. 2., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 299 s. ISBN 978-80-7380-315-5.

KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ a Karel ŠTEKER, 2013. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 236 s. ISBN 978-80-247-4456-8.

KOVANICOVÁ, Dana, 2012. *Abeceda účetních znalostí pro každého*. 20. aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 412 s. ISBN 978-80-7273-169-5.

PASEKOVÁ, Marie, 2007. *Účetní výkazy v praxi*. Praha: Kernberg Publishing, 210 s. ISBN 978-80-903962-6-5.

PILÁTOVÁ, Jana a Jaroslav RICHTER, 2011. *Pohledávky a jejich řešení v podnikové praxi: praktická řešení a vzory, daňová a účetní problematika, vybraná související ustanovení*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 119 s. ISBN 978-80-7263-678-5.

REŽŇÁKOVÁ, Mária, 2010, *Řízení platební schopnosti podniku*. 1. vyd. Praha: Grada, 191 s. ISBN 978-80-247-3441-5.

- RŮČKOVÁ, Petra, 2011. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 4., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 143 s. ISBN 978-80-247-3916-8.
- ŘÍMALOVÁ, Olga a Josef HOLEJŠOVSKÝ, 2004. *Družstva*. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 494 s. ISBN 8071798126.
- SCHOLLEOVÁ, Hana, 2012. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 268 s. ISBN 978-80-247-4004-1.
- SCHÖNFELD, Jaroslav, 2011, *Moderní pohled na oceňování pohledávek: problém aktiv zvláště v insolvenčním řízení*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 169 s. ISBN 978-80-7400-302-8.
- ŠANTRŮČEK, Jaroslav, 2005. *Pohledávky, jejich cese a hodnota*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Oeconomica, 198 s. ISBN 8024508737.
- ŠTEKER, Karel a Milana OTRUSINOVÁ, 2013. *Jak číst účetní výkazy: základy českého účetnictví a výkaznictví*. 1. vyd. Praha: Grada, 264 s. ISBN 978-80-247-4702-6.
- VALACH, Josef, 1999. *Finanční řízení podniku*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 324 s. ISBN 80-86119-21-1.
- VOZŇÁKOVÁ, Iveta, 2004. *Efektivní řízení pohledávek*. 1. vyd. Praha: Grada, 122 s. ISBN 8024707705.
- WILD, John J, c2008. *Financial accounting: information for decisions*. 4th ed. Boston: McGraw-Hill, 580 s. ISBN 0-07-304375-3.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

OP	Opravná položka
Sb.	Sbírky
ČNB	Česká národní banka
ČÚS	České účetní standardy
DM	Dlouhodobý majetek
Kč	Korun českých
N	Náklad
V	Výnos
DPH	Daň z přidané hodnoty
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
p. a.	Per anum
IT	Informační technologie
Č.	Číslo
Tab.	Tabulka
Obr.	Obrázek
Odst.	Odstavec

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1 Organizační struktura bytového družstva (vlastní zpracování)</i>	<i>37</i>
--	-----------

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1 Počet zaměstnanců (vlastní zpracování)</i>	38
<i>Tab. 2 Členové družstva (vlastní zpracování)</i>	38
<i>Tab. 3 Bytové a nebytové prostory (vlastní zpracování)</i>	39
<i>Tab. 4 Nájemné v Kč (vlastní zpracování)</i>	39
<i>Tab. 5 Analýza finanční a majetkové struktury v % (vlastní zpracování)</i>	40
<i>Tab. 6 Vývoj výsledku hospodaření v tis. Kč (vlastní zpracování)</i>	41
<i>Tab. 7 Analýza nákladů a výnosů v % (vlastní zpracování)</i>	41
<i>Tab. 8 Analýza likvidity (vlastní zpracování)</i>	42
<i>Tab. 9 Analýza aktivity (vlastní zpracování)</i>	42
<i>Tab. 10 Struktura pohledávek dle rozvahy v tis. Kč (vlastní zpracování)</i>	43
<i>Tab. 11 Pohledávky z obchodního styku v Kč (vlastní zpracování).....</i>	44
<i>Tab. 12 Pohledávky z nájemních vztahů v Kč (vlastní zpracování).....</i>	46
<i>Tab. 13 Stav pohledávek k 31. 12. 2011 (vlastní zpracování)</i>	47
<i>Tab. 14 Stav pohledávek k 31. 12. 2012 (vlastní zpracování)</i>	48
<i>Tab. 15 Stav pohledávek k 31. 12. 2013 (vlastní zpracování)</i>	49
<i>Tab. 16 Způsoby vymáhání pohledávek (vlastní zpracování).....</i>	55

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1 Pohledávky po splatnosti v roce 2011 v % (vlastní zpracování)</i>	45
<i>Graf 2 Pohledávky po splatnosti v roce 2012 v % (vlastní zpracování)</i>	45
<i>Graf 3 Pohledávky po splatnosti v roce 2013 v % (vlastní zpracování)</i>	46

SEZNAM PŘÍLOH

- PI Rozvaha v tis. Kč
- PII Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč
- PIII Vzor nájemní smlouvy

PŘÍLOHA P I: ROZVAHA V TIS. KČ

Označení	AKTIVA	2011	2012	2013
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)	517 273	504 318	480 744
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál			
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	368 913	346 612	330 110
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	144	110	8
B. I.	1 Zřizovací výdaje			
	2 Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje			
	3 Software	48	27	8
	4 Ocenitelná práva			
	5 Goodwill			
	6 Jiný dlouhodobý nehmotný majetek			
	7 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	96	83	
	8 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek			
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	359 531	333 621	317 963
B. II.	1 Pozemky	6 707	6 556	6 136
	2 Stavby	325 276	326 571	307 850
	3 Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	788	469	382
	4 Pěstitelské celky trvalých porostů			
	5 Dospělá zvířata a jejich skupiny			
	6 Jiný dlouhodobý hmotný majetek			
	7 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20 166	25	3 595
	8 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	6 594		
	9 Oceňovací rozdíl k nabytému majetku			
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	9 238	12 881	12 139
B. III.	1 Podíly v ovládaných a řízených osobách			
	2 Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem			
	3 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	9 328	12 881	12 139
	4 Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv			
	5 Jiný dlouhodobý finanční majetek			
	6 Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek			
	7 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek			
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	148 203	157 620	150 439
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	230	139	154
C. I.	1 Materiál	230	139	154
	2 Nedokončená výroba a polotovary			
	3 Výrobky			
	4 Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny			
	5 Zboží			
	6 Poskytnuté zálohy na zásoby			
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	30 358	35 064	31 938
C. II.	1 Pohledávky z obchodních vztahů			
	2 Pohledávky - ovládající a řídicí osoba			
	3 Pohledávky - podstatný vliv			
	4 Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení			
	5 Dlouhodobé poskytnuté zálohy			
	6 Dohadné účty aktivní			
	7 Jiné pohledávky	30 358	35 094	31 938
	8 Odložená daňová pohledávka			

Označení	AKTIVA	2011	2012	2013
C. III.	Pohledávky z obchodních vztahů	56 975	59 165	57 027
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba			
3.	Pohledávky - podstatný vliv			
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení			
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			
6.	Stát - daňové pohledávky	537	125	114
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 084	1 860	266
8.	Dohadné účty aktivní	672	861	551
9.	Jiné pohledávky	780	598	250
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	56 567	59 778	60 139
C. IV.	1 Peníze	61	79	67
2.	Účty v bankách	56 506	59 699	60 072
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly			
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek			
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	157	86	195
D. I.	1 Náklady příštích období	53	86	185
2.	Komplexní náklady příštích období			
3.	Příjmy příštích období	104		10

Označení	PASIVA	2011	2012	2013
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 86 + 119)	517 273	504 318	480 744
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 79 + 82 + 85)	275 076	263 356	251 315
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	49 885	47 041	43 877
A. I. 1	Základní kapitál	49 885	47 041	43 877
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)			
	3. Změny základního kapitálu			
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 78)	218 697	210 984	202 432
A. II. 1	Emisní ážio			
	2. Ostatní kapitálové fondy	218 520	210 137	201 314
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	177	847	1 118
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností			
	5. Rozdíly z přeměn společností			
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku □	7 042	5 409	4 424
A. III.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	3 028	3 028	2 171
	2. Statutární a ostatní fondy	4 014	2 381	2 253
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 83 + 84)			
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let			
	2. Neuhrazená ztráta minulých let			
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)□	- 548	- 78	582
B.	Cizí zdroje (ř. 87 + 92 + 103 + 115)	241 988	240 637	229 161
B. I.	Rezervy (ř. 88 až 91)			
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů			
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky			
	3. Rezerva na daň z příjmů			
	4. Ostatní rezervy			
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 93 až 102)	52 914	58 825	60 001
B. II.	Závazky z obchodních vztahů			
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba			
	3. Závazky - podstatný vliv			
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení			
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	52 896	58 622	59 494
	6. Vydané dluhopisy			
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě			
	8. Dohadné účty pasivní			
	9. Jiné závazky	18	203	507
	10. Odložený daňový závazek			
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 104 až 114)	77 860	75 954	69 922
B. III.	Závazky z obchodních vztahů	6 279	1 471	1 274
	2. Závazky - ovládající a řídicí osoba			
	3. Závazky - podstatný vliv			
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		18	20
	5. Závazky k zaměstnancům	223	243	167
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	307	378	278
	7. Stát - daňové závazky a dotace	188	117	212
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	67 318	67 898	62 824
	9. Vydané dluhopisy			
	10. Dohadné účty pasivní	776	917	4 225
	11. Jiné závazky	2 769	4 912	922
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 116 až 118)	111 214	105 858	99 238
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	11 214	105 858	99 238
	2. Krátkodobé bankovní úvěry			
	3. Krátkodobé finanční výpomoci			
C. I.	Časové rozlišení (ř. 120 + 121)	209	325	268
C. I. 1	Výdaje příštích období		16	7
	2. Výnosy příštích období	209	309	261

PŘÍLOHA P II: VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V TIS. KČ

Označení	TEXT	Číslo řádku	2011	2012	2013
I.	Tržby za prodej zboží	01			
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02			
+	Obchodní marže	03			
II.	Výkony	04	23 385	25 206	22 991
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	23 267	25 049	22 920
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06			
3.	Aktivace	07	118	157	71
B.	Výkonová spotřeba	08	36 404	27 946	28 187
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	9 061	8 706	7 322
B. 2.	Služby	10	27 343	19 240	20 685
+	Přidaná hodnota	11	- 13 019	- 2 740	- 5 196
C.	Osobní náklady	12	13 461	13 114	12 582
C. 1.	Mzdové náklady	13	9 874	9 753	9 352
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	445	369	387
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní p	15	2 922	2 786	2 658
C. 4.	Sociální náklady	16	220	206	185
D.	Daně a poplatky	17	656	618	488
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 218	967	714
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a mate	19	141	42	149
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	127	18	122
III. 2	Tržby z prodeje materiálu	21	14	24	27
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	50	29	39
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	44	24	23
F. 2	Prodaný materiál	24	6	5	16
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti	25			50
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	30 743	21 760	22 862
H.	Ostatní provozní náklady	27	1 332	1 486	1 663
V.	Převod provozních výnosů	28			
I.	Převod provozních nákladů	29			
*	Provozní výsledek hospodaření	30	1 148	2 848	2 279

Označení	TEXT	Číslo řádku	2011	2012	2013
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31			51
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32			
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	139	142	102
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34			
VII. 2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů	35	139	142	102
VII. 3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního	36			
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37			
K.	Náklady z finančního majetku	38	20	18	13
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39			
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40			
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41			
X.	Výnosové úroky	42	934	1 070	749
N.	Nákladové úroky	43	3 420	4 750	3 836
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	821	859	907
O.	Ostatní finanční náklady	45	263	232	147
XII.	Převod finančních výnosů	46			
P.	Převod finančních nákladů	47			
*	Finanční výsledek hospodaření	48	- 1 809	- 2 929	- 2 187
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	11		135
Q. 1.	- splatná	50	11		135
Q. 2.	- odložená	51			
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	- 672	- 81	- 43
XIII.	Mimořádné výnosy	53	124	3	625
R.	Mimořádné náklady	54			
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55			
S. 1.	- splatná	56			
S. 2.	- odložená	57			
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	124	3	625
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům	59			
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	- 548	- 78	582
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	- 537	- 78	717

PŘÍLOHA P III: VZOR NÁJEMNÍ SMLOUVY

Smlouva o nájmu družstevního bytu

Pronajímatel: Bytové družstvo

IČ: XXXXXXXX

Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,

a

člen družstva - nájemce:.....

r.č.

uzavírají podle čl. 33 a násl. stanov družstva tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

1. Předmětem nájmu je byt č. o velikosti umístěný v domě č.p. na adrese (dále též jen „byt“).
2. Byt je bytem družstevním ve smyslu § 729 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“), tj. nachází se v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva a bytové družstvo jej poskytuje do nájmu členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
3. Nájemce nabyl právo nájmu bytu na základě smlouvy o převodu družstevního podílu ze dne 01.09.1998.
4. Způsob užívání bytu, práva a povinnosti nájemce bytu, dispoziční práva člena, jakož i způsob zániku nájmu bytu, upravují stanovy družstva, ev. domovní řád.
5. Byt sestává: ze 3 pokojů, koupelny, kuchyně, WC, šatny, předsíně, lodžie.
K bytu dále patří toto příslušenství umístěné mimo byt: sklep.
6. Družstvo tímto přenechává nájemci byt do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a stanovami družstva. Nájemce byt přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a stanov družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu, pokud je či bude v domě vydán, bez ohledu na to, zda je či bude Domovní řád vydán pronajímatelem nebo je či bude vydán jinou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

II.

1. Společné členství v družstvu nevzniklo, společný nájem bytu nevznikl.
2. Spolu s nájemcem bude v bytě bydlet:

III.

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu a náklady na plnění spojená s užíváním bytu.
2. Výše nájemného, rozsah plnění poskytovaných s užíváním bytu a výše záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu ke dni uzavření této smlouvy, jsou uvedeny v příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
4. Nezaplátí-li nájemce družstevního bytu nájemné nebo nedoplatek z vyúčtování záloh na nájemné do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
5. Nezaplátí-li nájemce družstevního bytu zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nedoplatek z vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Pokud nebude poplatek z prodlení stanoven žádným právním předpisem, je nájemce povinen při prodlení s peněžitým plněním podle čl.III. odst.5)

této smlouvy zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
7. Družstvo má právo na náhradu ve výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, neodevzdá-li nájemce byt družstvu v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce družstvu byt skutečně odevzdá. I v tomto případě je nájemce povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení, ve výši určené v čl.III odst.4) a odst.5 této smlouvy až do dne, kdy byt družstvu odevzdá.
8. Družstvo je oprávněno jednostranně upravit nájemné nebo zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny jednotlivých služeb nebo v důsledku změny rozsahu či kvality služeb nebo v důsledku změny daňových povinností družstva nebo na základě rozhodnutí příslušného orgánu družstva. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanoví předseda družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

IV.

1. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou bytu hradí nájemce, neurčí-li stanovy družstva jinak.
2. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
3. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
4. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
5. Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem předsedy družstva.
6. Tato smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi družstvem a členem ohledně užívání bytu, včetně veškerých ujednání mezi družstvem a právním předchůdcem člena.
7. Tato smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu neurčitou.

V dne

podpis člena – nájemce
(společných nájemců)

předseda družstva

místopředsedkyně představenstva