

Ekonomické aspekty nakládání s obecními nemovitostmi ve vybrané obci

Kristýna Štalmachová

Bakalářská práce
2017



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kristýna Štalmachová**
Osobní číslo: **M13792**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Ekonomické aspekty nakládání s obecními nemovitostmi ve vybrané obci**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerši týkající se nemovitého majetku obcí.

II. Praktická část

- Uvedte obecné informace o vybrané obci.
- Zpracujte analýzu postupu při prodeji obecních nemovitostí u vybrané obce.
- Navrhněte možná řešení při prodeji obecních nemovitostí pro vybranou obec.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

HAVLAN, Petr a Jan JANEČEK. *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2013, 343 s. ISBN 978-80-7201-899-4.
KING, Alfred M. *Internal control of fixed assets: a controller and auditor's guide*. 1st ed. Hoboken, N.J.: Wiley, 2011, 192 s. ISBN 978-0-470-53940-8.
LORENC a Jana KAŠPÁRKOVÁ. *Rozpočtová skladba a účetnictví 2016 pro územní samosprávné celky*. 8. vyd. Polešovice: M LORDY, 2016, 624 s.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Milana Otrusinová, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **15. prosince 2016**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. května 2017**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2016



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s přípuštění-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 12. 5. 2017

Jméno a příjmení: KRISTÝNA ŠTALMACHOVÁ



.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá ekonomickými aspekty nakládání s obecními nemovitostmi. Teoretická část vymezuje obec a její znaky. Obsahuje informace o majetku obcí, jeho způsoby nabývání, hospodaření s majetkem a dále popisuje daně související s nemovitostmi a základní účetní aspekty. Praktická část je zaměřena na analýzu hospodaření s nemovitým majetkem vybrané obce a dále popisuje postup při prodeji pozemku. Závěrem praktické části je celkové zhodnocení hospodaření vybrané obce a doporučení k jejímu rozvoji.

Klíčová slova: obec, majetek obcí, nabývání majetku, majetkové daně, analýza hospodaření, účetnictví

ABSTRACT

The bachelor thesis deals with economic aspects of the management of municipal real estate. Theoretical part defines the village and its features. It contains information about municipal property, its acquisition method, asset management, and also describes real estate taxes and basic accounting aspects. The practical part is focused on the analysis of the management of the real estate of the selected municipality and also describes the procedure of sale of the land. The conclusion of the practical part is the overall evaluation of the economy of the selected municipality and recommendations for its development.

Keywords: municipality, municipal property, property management, property taxes, economic analysis, accounting

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala především Ing. Milaně Otrusínové, Ph.D. za podporu a cenné rady a informace, které mi poskytla při zpracování mé bakalářské práce. Poděkování patří také mé rodině a blízkým příbuzným, kteří mě podporovali po celou dobu studia.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 OBEC	12
1.1 ZÁKLADNÍ ZNAKY OBCE	12
1.1.1 Území obce.....	12
1.1.2 Obyvatelstvo	13
1.1.3 Orgány obce	13
1.1.4 Samostatná a přenesená působnost	14
2 MAJETEK OBCÍ	15
2.1 ČLENĚNÍ PODLE DOBY POUŽITELNOSTI.....	15
2.2 ČLENĚNÍ PODLE ÚČELU POUŽITÍ	15
2.3 HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK	15
2.4 MOVITÉ A NEMOVITÉ VĚCI	16
2.5 FINANČNÍ MAJETEK	17
2.6 ZÚČTOVACÍ VZTAHY A TRANSFERY	17
3 HOSPODAŘENÍ OBCÍ	18
3.1 NABÝVÁNÍ MAJETKU	18
3.1.1 Smluvní nabývání.....	18
3.1.1.1 Bezúplatné nabytí majetku.....	19
3.1.1.2 Úplatné nabytí majetku.....	19
3.1.2 Mimosmluvní nabývání majetku.....	20
3.1.2.1 Nabývání zákonem	20
3.1.2.2 Nabývání na základě zákona.....	20
3.1.2.3 Nabývání děděním ze závěti.....	21
3.1.2.4 Nabývání rozhodnutím	21
3.2 KUPNÍ SMLOUVA	22
3.2.1 Povinnosti prodávajícího a kupujícího.....	22
3.2.2 Předmět kupní smlouvy.....	22
3.2.3 Náležitosti kupní smlouvy.....	23
3.2.4 Vedlejší ujednání ke kupní smlouvě	23
4 POVINNOSTI OBCE PŘI HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM	25
4.1 ZÁMĚR	25
4.2 SCHVÁLENÍ ZÁMĚRU	26
4.3 ZVEŘEJNĚNÍ ZÁMĚRU	26
4.4 VÝBĚR NABÍDEK DORUČENÝCH KE ZVEŘEJNĚNÉMU ZÁMĚRU.....	27
4.5 UZAVŘENÍ SMLOUVY.....	27
5 DAŇOVÁ PROBLEMATIKA	28
5.1 DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	28
5.1.1 Daň z pozemků.....	28
5.1.2 Daň ze staveb a jednotek.....	28

5.2	DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	29
6	ÚČETNÍ ASPEKTY.....	30
6.1	OKAMŽIK ZAHÁJENÍ POŘÍZENÍ A PRODEJE DLOUHODOBÉHO MAJETKU.....	30
6.2	OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO MAJETKU	30
6.3	VLIV NA ROZPOČET OBCE	31
6.4	INVENTARIZACE MAJETKU.....	32
II	PRAKTICKÁ ČÁST	33
7	ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCE.....	34
7.1	ORGÁNY OBCE	34
7.2	MAJETEK OBCE	35
7.2.1	Evidence majetku a nakládání s majetkem	35
7.2.2	Členění a účty dlouhodobého majetku	36
7.2.3	Odpisování majetku	37
7.2.4	Inventarizace majetku	37
7.3	PŘÍJMY A VÝDAJE OBCE.....	38
8	ANALÝZA NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI OBCE	39
8.1	ANALÝZA NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI V OBCE.....	39
8.1.1	Přírůstky pozemků	41
8.1.2	Úbytky pozemků	42
8.1.3	Současnost.....	44
9	ANALÝZA POSTUP PŘI PRODEJI POZEMKU	45
9.1.1	Podání žádosti o koupi pozemku.....	45
9.1.2	Zveřejnění záměru o prodeji pozemku.....	46
9.1.3	Výběr nabídek doporučených ke zveřejněnému záměru.....	47
9.1.4	Uzavření smlouvy	47
9.2	ÚČTOVÁNÍ PRODEJE POZEMKU	48
9.3	DANĚ SOUVISEJÍCÍ S PRODEJEM POZEMKU	51
9.3.1	Daň z přidané hodnoty	51
9.3.2	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	51
9.4	DOPORUČENÝ POSTUP PŘI PRODEJI POZEMKU	52
10	ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ.....	55
10.1.1	Zhodnocení hospodaření obce.....	55
10.1.2	Doporučení	55
	ZÁVĚR	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	59
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	61
	SEZNAM OBRÁZKŮ	62
	SEZNAM TABULEK.....	63
	SEZNAM PŘÍLOH.....	64

ÚVOD

Obce jsou základními jednotkami České republiky a jejich povinností je pečovat o svůj majetek jako řádný hospodář. Majetek obce slouží nejenom obci, jako takové, ale také jejím občanům a návštěvníkům. Obec se jako územně samosprávný celek nemůže vždy chovat jako podnikatel s cílem dosažení nejvyšších zisků, ale musí zabezpečit také nevýdělečné služby a potřeby svých občanů. Proto také využívá svého majetku pro zajištění chodu příspěvkových organizací, nevýdělečných organizací. Zajištěním základních služeb a potřeb obyvatel si do budoucna zajišťuje také svoji existenci.

Pro svou bakalářskou práci jsem si zvolila téma „Ekonomické aspekty nakládání s obecními nemovitostmi ve vybrané obci“. Vybrala jsem si obec Bratřejov. V této obci bydlím a mám k ní vztah, proto byla pro mne jasnou volbou.

Teoretická část práce charakterizuje obec jako územně samosprávný celek a popisuje majetek obcí, konkrétně jeho členění a způsoby jeho nabytí. Další část se zaměřuje na povinnosti při hospodaření s jejím majetkem, na daně související s nemovitostmi a účetní aspekty.

Praktická část je rozdělena do tří částí. První část bude tvořit základní charakteristika vybrané obce a jejího majetku. Dále bude provedena analýza hospodaření s majetkem a to za sledované období let 2012 až 2016 a zaměří se na konkrétní přírůstky a úbytky. Dalším krokem bude analyzován postup při prodeji obecního pozemku, a jaké zákonné povinnosti obci z tohoto prodeje plynou. Dle poznatků bude vypracována tabulka pro postup při prodeji pozemku. Po celkovém zhodnocení hospodaření obce, budou doporučeny další možnosti pro její rozvoj.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem bakalářské práce je provedení analýzy při nakládání s obecním majetkem a analýza postupu při prodeji majetku obce Bratřejov.

Pro dosažení cíle v teoretické části provedu literární rešerši zpracované z české i zahraniční literatury týkající se majetku obcí.

V praktické části bude provedena analýza hospodaření s pozemky obce. Při analýze se budu věnovat přírůstkům a úbytkům. Dále bude provedena analýza postupu při prodeji pozemku, a zda obec postupovala dle právních norem. Na základě teoretických a praktických poznatků vypracuji tabulku postupu při prodeji pozemku. Veškeré údaje pro analýzu byly získány z interních dokladů obce.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 OBEC

V zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, je definována obec jako veřejnoprávní korporace tvořící územní celek vymezený hranicí území obce a jako základní územní samosprávné společenství občanů. Svým jménem vystupuje v právních vztazích a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Pokud se chce obec oddělit, musí mít vlastní katastrální území a minimálně 1.000 občanů, aby se mohla stát samostatnou obcí. V dnešní době existují i obce, které mají méně než 100 obyvatel. Aby se obec mohla stát městem, musí mít alespoň 3.000 obyvatel a musí být určeno Poslaneckou sněmovnou Parlamentu. Výjimkou jsou města, kterým byl titul města odebrán v roce 1954, v tomto případě stačí jen požádat předsedu Poslanecké sněmovny o jeho návrat. Ten tak učiní, i když počet obyvatel není větší jak 3.000. Stejně tak je to i u městyse.

V České republice je celkem 25 statutárních měst a jejich území se může členit na městské části nebo obvody. Mezi další rozdělení měst uvádí Koudelka (2007, s. 97 - 99) okresní města (sídlo okresních státních orgánů, jako jsou například okresní soud nebo okresní správa sociálního zabezpečení), krajská města (sídlo samosprávných krajů) a sídelní města, jako je Brno a Praha, která je zároveň i městem hlavním.

1.1 Základní znaky obce

Koudelka (2007, s. 94) řadí mezi základní znaky obce vlastní území, obyvatelstvo obce, soustavu orgánů, právní subjektivitu a právotvorbu, vlastní majetek a hospodaření s ním.

1.1.1 Území obce

Dle § 18 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích může mít obec jedno nebo více katastrálních území a každá část území České republiky je tedy součástí některého obecního území, pokud tedy zákon nestanoví jinak. Obec může vzniknout nově dvěma způsoby a to buď oddělením části obce, nebo sloučením dvou obcí. Koudelka (2007, s. 94) uvádí, že obec může vzniknout také jako zrušení určitého vojenského újezdu, pokud ovšem nebude přidělen jiné obci.

1.1.2 Obyvatelstvo

Obyvatelstvo tvoří všechny fyzické osoby, které mají v obci nahlášeno trvalé bydliště a jsou státními občany České republiky. Občan, který dovršil věku 18 let, má právo volit a být volen do zastupitelstva, účastnit se zasedání a vyjadřovat se, vznášet připomínky k návrhu rozpočtu, k závěrečným účtům a podávat orgánům podněty a návrhy (Nováková, 2011, s. 26).

1.1.3 Orgány obce

Mezi orgány obce spadá zastupitelstvo, rada obce, starosta, obecní úřad a případně také komise, výbory a zvláštní orgány obce.

Zastupitelstvo: nejvyšší orgán obce a je složeno z počtu členů, který se odvíjí od počtu obyvatel a velikosti územního obvodu obce. Ze svých zastupitelů volí starostu, místostarostu a další členy rady obce. Mezi hlavní úkoly zastupitelstva patří vydávání obecně závazných vyhlášek, zřizování a rušení příspěvkových organizací obce a také výborů. Tyto výbory si zřizuje jako své kontrolní a iniciativní orgány, vždy je zřizován finanční výbor, který provádí kontrolu hospodaření s finančními prostředky a majetkem, a kontrolní výbor, který dohlíží na plnění usnesení zastupitelstva. Zasedání je veřejné a každý zastupitel je povinen účastnit se tohoto zasedání, které se koná dle potřeby, ovšem nejméně jedenkrát za tři měsíce. Je usnášeníschopné v případě přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů.

Rada obce: výkonný orgán obce, v případě, kdy má zastupitelstvo obce méně než 15 členů, tuto funkci tedy vykonává starosta obce. Rada se skládá z vybraných členů zastupitelstva, starosty a místostarosty. Počet členů v radě musí být lichý a to minimálně 5 a nejvíce 11 osob. Schůze jsou v porovnání se zastupitelstvem neveřejné, ovšem usnášeníschopnost stejná. Hlavním úkolem rady je zabezpečení hospodaření obce podle rozpočtu, vydávání nařízení obce v přenesené působnosti, v rámci samostatné působnosti ukládání pokut a může zřizovat komise. Komise zřizuje jako své poradní a iniciativní orgány.

Starosta: reprezentuje obec navenek, je volen zastupitelstvem a je mu zodpovědný. Mezi základní povinnosti starosty patří svolání a řízení zasedání zastupitelstva a rady obce, jmenování a odvolávání tajemníka, podepisování právních předpisů obce a informování o činnosti obce veřejnosti.

Obecní úřad: v jeho čele stojí starosta, dále místostarosta, tajemník a zaměstnanci obce. Úkoly, které mu byly uloženy zastupitelstvem či radou plní v samostatné působnosti. (Nováková 2011, s. 28 – 30)

1.1.4 Samostatná a přenesená působnost

Nováková (2011, s. 28) uvádí, že samostatná působnost je charakteristická tím, že zastupitelstvo bez přímého nařizování ze strany státu samostatně obec spravuje. Dále považuje za nedílnou součást samostatné působnosti právo mít vlastní majetek a samostatně s ním hospodařit. Musí být tedy tento majetek využíván účelně a hospodárně, chráněn před poškozením, zničením nebo odcizením.

Orgány krajů a státní orgány mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona a jen způsobem, jaký stanoví zákon. Do této působnosti dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích patří především spravování obecně závazných vyhlášek, ukládající občanům povinnosti, především k zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku. Pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb a rozvoj sociální péče svých občanů. Jedná se hlavně o potřeby bydlení, dopravy, ochrany a rozvoje zdraví, výchovy, vzdělávání a celkového kulturního rozvoje. V samostatné působnosti může obec zřizovat právnické i fyzické osoby a organizační složky obce, pokud zákon nestanoví jinak.

Přenesenou působnost vykonává obecní úřad a Nováková (2011, s. 28) ji popisuje jako pomoc státu ve výkonu jeho pravomoci a působnosti. Jde o okruh aktivit, které orgány obce zabezpečují jménem státu. Podle Koudelky (2007, s. 149) je výkon přenesené působnosti nejen právem, ale i povinností obce. Musí být tedy řádně zabezpečen, protože osoby mají právo na fungující veřejnou správu, a to hlavně v případech, kdy jsou v nich realizována jejich práva. V rámci přenesené působnosti se jedná především o vydávání nařízení obce, rozhodování o účelových a místních komunikacích a projednávání přestupků (Provazníková, 2015).

2 MAJETEK OBCÍ

Zákon č. 125/2000 Sb. o obcích určuje, že: „*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví. Majetek musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.*“

2.1 Členění podle doby použitelnosti

Jako základní členění majetku uvádí Schneiderová (2010, s. 14) na *krátkodobý a dlouhodobý*. Dlouhodobý majetek je takový, u kterého je doba použitelnosti, popřípadě sjednaná doba splatnosti při vzniku účetního případu delší než jeden rok, kdežto ostatní majetek je považován za krátkodobý. V případě, kdy nelze objektivně použít uvedené hlediska členění, je rozhodující účel účetní jednotky projevený při jejich pořízení.

2.2 Členění podle účelu použití

Majetek *sloužící k veřejně prospěšným účelům* – místní komunikace, parkoviště, veřejné osvětlení a prostranství, kanalizace, čističky odpadních vod, také zde patří kulturní, společenské, školské a sociální zařízení; je možné za jeho používání i v některých případech vybírat místní poplatky.

Majetek *sloužící k výkonu samosprávy* – možnost použití na plnění závazků, na činnost orgánů obce a uspokojování potřeb obce; spadá zde například budova obecního úřadu včetně jeho příslušenství a vybavení.

Majetek *sloužící k podnikání obce* – vytváří a doplňuje vlastní zdroje rozpočtu v podobě nedaňových příjmů; nejčastějším příkladem je pronajímaný majetek obcí.

Pilný uvádí, že správa a údržba majetku k veřejně prospěšným účelům a k výkonu samosprávy je povinností obce a je financovaná z rozpočtu obce či z příslušného účelového fondu. (Deník veřejné správy, © 2014)

2.3 Hmotný a nehmotný majetek

Hmotný majetek má fyzickou povahu, je dlouhodobým majetkem a jeho pořizovací cena by měla být vyšší než 40.000,- Kč. Mezi zástupce této skupiny patří pozemky, stavby, samostatné movité věci, pěstitelské celky a kulturní předměty.

Nehmotný majetek nemá fyzickou povahu (jedná se o výzkum a vývoj) a představuje určitá práva účetní jednotky na ekonomický prospěch. Jde o majetek, který je dlouhodobý a jeho pořizovací cena je vyšší než 60.000,- Kč. Může se jednat také o technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku. Patří sem především nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, software, ocenitelná práva a výsledky duševní a tvůrčí činnosti.

V neziskovém sektoru se jedná také o drobný dlouhodobý majetek. Drobný dlouhodobý nehmotný majetek je majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok, ale jeho pořizovací cena je obecně uváděna od 7.000,- Kč do 60.000,- Kč. Drobný dlouhodobý hmotný majetek má dobu použitelnosti také delší než jeden rok, ovšem jeho pořizovací cena je v rozmezí od 3.000,- Kč do 40.000,- Kč. Nováková (2011, s. 70 – 71) uvádí, pokud účetní jednotka má potřebu vést některý drobný majetek, který má pořizovací cenu nižší než stanovené hranice, může ve vnitropodnikové směrnici snížit spodní hranici této ceny.

2.4 Movité a nemovité věci

Dle § 498 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, jsou nemovitými věcmi pozemky a věcná práva k nim, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, dále práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud stanoví jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, ale nelze-li tuto věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitou. Ostatní věci, i když je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou věcmi movitými.

Mezi nemovitosti v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, patří pozemky a stavby spojené se zemí. Pozemek je část zemského povrchu oddělen od sousedních částí hranicí územní jednotky, vlastnickou nebo stanovenou regulačním plánem, hranicí rozsahu práva stavby nebo zástavního práva, hranicí druhů pozemků nebo územím katastrálním. Pozemky se člení podle druhů na zemědělské (vinice, chmelnice, ovocné sady, orná půda, zahrady a trvalé travní porosty), vodní plochy, lesní pozemky, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Stavební zákon č. 183/2006 Sb., doplňuje stavební pozemek, kterým se rozumí pozemek, jehož část nebo soubor pozemků je vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem a tento pozemek je evidován jako stavební parcela v katastru nemovitostí. Budova není v občanském zákoníku přesně vymezena, ovšem v katastrálním zákonu je popsána jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Havlan (2013, s. 68) jako movitý majetek uvádí věci, se kterými lze pohybovat z místa na místo, a mají právní samostatnost. Také mezi movitostí patří zvířata. Dále zmiňuje, že i stavby mohou být movitým majetkem a to stavby, které nejsou spojeny pevným základem a jsou právně samostatné (např. vodovod). Typickými zástupci jsou dle Schneiderové (2010, s. 91) výrobní zařízení, stroje, přístroje a příslušné technologické rozvody.

2.5 Finanční majetek

Finanční majetek může být dlouhodobý i krátkodobý. Jako dlouhodobý finanční majetek Schneiderová (2010, s. 146) uvádí majetkové účasti, dluhové cenné papíry držené do splatnosti, půjčky osobám ve skupině, jiné dlouhodobé půjčky, termínované vklady dlouhodobé a ostatní dlouhodobý finanční majetek. Havlan (2013, s. 70) mezi finanční majetek řadí peníze na běžných účtech, peníze v hotovosti, cenné papíry, ceniny, podíly a poukázky k zaúčtování.

2.6 Zúčtovací vztahy a transfery

Mezi zúčtovací vztahy patří především pohledávky a závazky z obchodních vztahů, zúčtování se zaměstnanci a k sociálnímu zabezpečení jak za účetní jednotku, tak i za zaměstnance. Spadá zde také zúčtování s finančními institucemi z titulu nepřímých a přímých daní.

Transfery jsou finančními vztahy obcí ke krajům či jiným veřejným rozpočtům. Pomocí krajských rozpočtů přicházejí do obcí přímo nebo nepřímo. Mohou být neinvestiční a investiční, krátkodobé nebo dlouhodobé, přijaté, poskytnuté či průtokové, které podléhají vyúčtování v určitém časovém období. Eventuálně jsou to finanční prostředky, které nepodléhají finančnímu vypořádání (Nováková, 2011).

3 HOSPODAŘENÍ OBCÍ

Územní samosprávné celky se musí řídit při hospodaření několika základními právními předpisy a ustanoveními. Zákon o účetnictví 563/1991 Sb., v aktuálním znění, je hlavním právním předpisem, dle kterého se musí řídit všechny účetní jednotky v České republice. Dalším důležitým předpisem je vyhláška č. 410/2009 Sb., která je určena pro některé vybrané účetní jednotky, obsahuje čtyři části, přechodná ustanovení a přílohy. První část této vyhlášky udává předmět úpravy a působnost, druhá část upravuje účetní závěrku, ve třetí části najdeme některé účetní metody a v poslední části směrnou účtovou osnovu. Posledními z právních předpisů jsou České účetní standardy pro vybrané účetní jednotky, jejich celkový počet je deset a upravují například odpisování dlouhodobého majetku nebo dlouhodobý majetek hmotný, nehmotný a finanční.

3.1 Nabývání majetku

Obec k plnění svých funkcí a úkolů potřebuje majetek, nejdůležitějším pro zabezpečování chodu územních samosprávných celků je tedy dlouhodobý majetek. Havlan (2013, s. 74) uvádí, že obec musí majetek nabývat. Hlavním důvodem je neustálé přicházení o majetek přirozenou cestou, kde jde především o fyzické a morální opotřebení. Upozorňuje, že o nabývání ve vlastním smyslu jde jen tehdy, kdy subjekt, od kterého se majetek nabývá, je svébytným vlastnickým subjektem. O nabytí majetku nejde v případě, kdy se majetek pohybuje mezi organizačními složkami stejné obce nebo příspěvkovými organizacemi téže obce. Určuje dva druhy nabytí majetku:

- smluvní,
- nabytí jiným způsobem – mimosmluvní nabytí.

3.1.1 Smluvní nabývání

Občanský zákoník popisuje smlouvu jako dvoustranný nebo vícestranný právní úkon a je uzavřena po ujednání jejího obsahu. Spočívá ve vzájemných a obsahově shodných projevech vůle smluvních stran, směřující ke vzniku, zániku nebo změně práv a povinností. Smlouvou tak mezi stranami vznikne závazek. (Eliáš a Svatoš, 2012)

Je-li majetek nabýván smlouvou, měla by být ujednána písemně s podpisy na jedné straně listiny. Výjimkou dle Havlana (2013, s. 75) z písemné smlouvy je majetek nabytý běžným

obchodem nebo na základě dodávek podloženým obchodními smlouvami. U smluvního typu může být majetek nabyt bezúplatně nebo úplatně.

3.1.1.1 Bezúplatné nabytí majetku

Pod bezúplatné nabytí se řadí nejčastěji nabytí majetku darem na základě darovací smlouvy, která musí být písemná v případě, kdy předmětem daru je nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí nebo nedochází k předání a převzetí věci při darování. Majetek může být tímto způsobem nabyt také na základě smlouvy o převodu majetkové účasti v jiné obchodní společnosti vyjma akciové, nebo na základě smlouvy o převodu cenných papírů.

Vlastníkem majetku se nejčastěji obec stává dnem vkladu do jejích vlastnického práva do katastru nemovitostí či dnem účinnosti darovací smlouvy. O darovací smlouvě, kterou je předmětem nemovitá věc, rozhoduje zastupitelstvo obce a toto rozhodnutí je podmínkou platnosti smlouvy. Při darování movité věci, včetně peněz je rozhodným dnem den uvedení ve smlouvě nebo převzetí věci. V případě, kdy je předmětem movitá věc, rozhoduje rada nebo zastupitelstvo obce, i když v zákoně o obcích takové ustanovení není. Starosta nebo jím pověřená osoba smlouvu činí, pokud vyžaduje schválení zastupitelstvem.

V obou případech darovacích smluv musí mít při rozhodování potřebně podklady, aby mohlo zastupitelství, případně rada, dospět k hodnotnému rozhodnutí. Je nutné předmětné podklady radou obce i s jejich vyjádřením předložit zastupitelstvu obce. Z rozhodnutí by tedy měla vyplynout odůvodněnost bezúplatného nabytí majetku z veškerých uvedených podkladů dostatečně jasně, přehledně a konkrétně. (Havlan a Janeček, 2013)

3.1.1.2 Úplatné nabytí majetku

Za úplatu lze nabýt pouze majetek, který obec skutečně potřebuje k plnění svých funkcí a úkolů, případně i k péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby občanů. Při tomto nabytí lze cenu majetku sjednat, ovšem neměla by být vyšší, než bylo určeno oceněním podle zvláštního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek se oceňuje cenou obvyklou nebo jiným způsobem ocenění. U nemovitostí se nejčastěji cena určuje znaleckým posudkem, a to v případech, kdy obec nemůže určit sama. Při rozhodování se postupuje jako u bezúplatného nabytí majetku. Je možné si určit cenové hranice, dle kterých bude rozhodovat buď zastupitelstvo obce (případně rada) nebo tak bude činit starosta obce. Ovšem platí, že vykonavatelem by měl být starosta nebo jím pověřená

osoba v případě, kdy o kupní smlouvě rozhoduje zastupitelstvo (rada) obce. Podrobněji bude nabytí majetku kupní smlouvou více popsáno v další části bakalářské práce.

U příspěvkových organizací, zřizovaných obcí, platí zákaz nabývání akcií a jiných cenných papírů úplatným způsobem. Příspěvkové organizace tedy majetek mohou nabývat úplatným způsobem (pořizovat nákupem na splátky nebo smlouvou o nájmu s právem koupě) pouze se souhlasem svého zřizovatele. (Havlan a Janeček, 2013)

3.1.2 Mimosmluvní nabývání majetku

Jde o nabytí majetku jiným způsobem, než je smluvní nabytí. Na obec zpravidla nepřechází zástavní práva k věcem a právům a závazky předchozího majitele, které tímto způsobem nabude, dnem přechodu zaniknou. (Havlan a Janeček, 2013)

3.1.2.1 Nabývání zákonem

Roku 1991 přešel do vlastnictví obce majetek, který byl ve vlastnictví České republiky, dle zákona č. 172/1992 Sb., Havlan a Janeček (2013, s. 103) uvádí, že jde o:

- a) movité a nemovité věci, se kterými měla právo hospodařit, Provazníková (2015, s. 213) doplňuje, že se jedná o majetek, který obce do tohoto roku spravovaly a vrátil se jim i majetek svěřený do správy příspěvkových a rozpočtových organizací bez právní subjektivity;
- b) obytné domy a pozemky tvořící jeden funkční celek a to v případě, zda k nim měl právo hospodařit podnik bytového hospodářství nebo jiná státní organizace, jejichž zřizovatelem či zakladatelem byla obec nebo okresní úřad;
- c) nemovité věci vlastněny obcí, zároveň u některých nebylo jisté, která státní organizace k nim měla právo hospodaření.

K 1. lednu 2003 přešly do vlastnictví obcí práva, jiné majetkové hodnoty a závazky organizačních složek státu a státních příspěvkových organizací. (Havlan a Janeček, 2013)

3.1.2.2 Nabývání na základě zákona

Zákon upravuje situace, kdy obec může nebo musí majetek nabýt. Havlan (2013, s. 107) uvádí, že jde o věci, přecházející do vlastnictví obce z majetku České republiky. Jde o majetek, k němuž měl právo hospodaření městský nebo národní výbor, státní podnik, rozpočtová nebo příspěvková organizace a funkce zřizovatele či zakladatele přešla na obec. O tomto převodu mohlo rozhodnout Ministerstvo financí nebo okresní úřad a to na žádost

obce. Ovšem byl nutný přechodí souhlas tehdejšího Ministerstva pro správu národního majetku a jeho privatizaci. V případě, kdy se jednalo o majetek, jako jsou kulturní památky, muzea nebo galerie, mohlo rozhodnout Ministerstvo kultury a u školských zařízení rozhodovalo Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy. Provazníková (2015, s. 213) uvádí u nemovitého majetku povinnost rozhodnutím změnit vlastnické právo zápisem do katastru nemovitosti u příslušného katastrální úřadu.

Havlan (2013, s. 111) dále uvádí možnosti nabytí dle občanského zákoníku z titulu vydržení (obec má cizí věc v držbě, držba je oprávněná a trvá nepřetržitě stanovenou dobu), zpracování věci na novou věc (dvě podmínky a to dobrá víra zpracovávající obce a podíl obce má být větší než podíl vlastníka věci zpracované) a nabytí věci ztracené, skryté nebo opuštěné.

3.1.2.3 Nabývání děděním ze závěti

Obec uvedená v závěti jako dědic, má stejná práva a povinnosti jako ostatní dědicové. Dnem nabytí majetku se uvádí den zůstavitelovy smrti. Pokud je v závěti přímo ujednání, že majetek bude určen konkrétní organizační složce obce nebo příspěvkové organizace, je doporučené, aby majetek spravoval ten, kdo je v závěti uveden. Mohou ovšem také dědicové odmítnout. (Havlan a Janeček, 2013)

3.1.2.4 Nabývání rozhodnutím

Výjimečným způsobem tohoto nabytí je vyvlastnění. Představuje přechod vlastnického práva. Od 1. července 1992 nemusí nabýt toto právo jen stát, ale i obce a kraje, které vyvlastnění využijí ke stanovenému účelu. Vyvlastnění je vázáno na splnění šesti podmínek:

1. práva k pozemku nebo stavbě pro uskutečnění účelu vyvlastnění nelze nabýt dohodou nebo jiným způsobem;
2. vyvlastnění je možné jen pro stanovený účel vyvlastnění, určený zvláštním zákonem a jen když veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převyšuje nad zachováním dosavadních práv;
3. veřejný zájem musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení;
4. vyvlastnění je možné jen v nezbytném rozsahu stanoveným zvláštním zákonem;
5. vyvlastnění za náhradu, nejčastěji za peníze nebo pozemek či stavbu;
6. musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

V případě, kdy na území obce zřídí někdo stavbu, i přes neudělení práva, a její odstranění by nebylo účelné, může obec tuto stavbu zařadit do svého vlastnictví jako náhradu. (Havlan a Janeček, 2013)

3.2 Kupní smlouva

Nejrozšířenější způsob úplatného smluvního nabývání majetku. V novém občanském zákoníku je jedna právní úprava kupní smlouvy vztahující se na podnikatele i nepodnikatele. Představuje povinnost kupujícího převzít a zaplatit za kupní cenu věc prodávajícímu. Naopak prodávající se zavazuje tuto věc odevzdat a umožnit nabytí vlastnického práva. (Eliáš a Svatoš, 2012)

3.2.1 Povinnosti prodávajícího a kupujícího

Prodávající je povinen odevzdat věc včetně dokladů související s touto věcí a jsou potřebné k převzetí a užívání věci. Tímto umožní kupujícímu nabytí vlastnické právo k věci v souladu se smlouvou. V případě odesílání věci kupujícímu, odevzdá věc předáním prvnímu přepravci a tím umožní kupujícímu uplatnit práva z přepravní smlouvy vůči dopravci. (Eliáš a Svatoš, 2012, s. 198-199)

Hlavní povinností kupujícího je zaplatit kupní cenu a věc si převzít. Cenu zaplatit nemusí do té doby, dokud si věc neprohlédne, ovšem jen v případě, kdy tuto možnost nevylučuje způsob předání. Jestliže je kupující v prodlení s převzetím věci nebo s jejím splacením, má prodávající povinnost uchovávat tuto věc a právo věc zadržovat dokud neuhradí účelně vynaložené náklady spojené s tímto uchováním. (Eliáš a Svatoš, 2012, s. 198 – 199)

Majetek se prodává (kupuje) za kupní cenu. Na její výši nebo způsobu jejího určení se musí proto obě smluvní strany v rámci právního jednání dohodnout. Pokud cena není daná nebo alespoň ve smlouvě není uveden způsob určení, smlouva pozbývá platnosti. Doucha (TZB info, © 2014) doplňuje možnost stanovení ceny dle ceníku prodávajícího nebo určení třetí stranou popřípadě na základě jiného mechanismu. Po dohodě se můžou do kupní ceny započítat i náklady spojené s odevzdáním věci.

3.2.2 Předmět kupní smlouvy

Předmětem kupní smlouvy je věc a to movitá, nemovitá a může jím být i závod. Činnost se nepovažuje za předmět kupní smlouvy, ale může se jednat o činnost, která je např. předmětem kontrolní činnosti nebo pracovní smlouvy. (Eliáš a Svatoš, 2012, s. 199)

Smlouva o koupi nebo prodeji nemovité věci (převod vlastnického práva), u právního jednání, při kterém se toto právo mění nebo ruší, musí mít písemnou formu. V případě práva zpětné koupě, ujednání o výhradě vlastnického práva, o zákazu zatížení či zcizení, výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce i o koupi na zkoušku nemusí mít písemnou formu. Takové právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu. (Eliáš a Svatoš, 2012, s. 202)

3.2.3 Náležitosti kupní smlouvy

Každá kupní smlouva by měla obsahovat minimálně tyto náležitosti:

- smluvní strany,
- předmět koupě,
- kupní cenu,
- převod vlastnického práva,
- okamžik převedení věci.

Vystupuje zde prodávající a kupující, nutnost uvedení jejich identifikačních údajů (jméno, příjmení, adresa, rodné číslo, popřípadě identifikační číslo, daňové identifikační číslo, název obchodní korporace).

Do předmětu koupě je potřebné zapsat, o jakou věc se jedná (movitá, nemovitá) a její základní informace (v případě nemovitosti např. výměra, druh pozemku, parcelní číslo).

Důležitou částí kupní smlouvy je výše kupní ceny; pokud není sjednaná, stačí uvést způsob jejího určení, splatnost a způsob úhrady (hotovostní, bezhotovostní, možnost splátek).

Projevem vůle prodávajícího převedení vlastnického práva se rozumí, vzdání vlastnických práv prodávajícího dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitosti ke dni podpisu smlouvy. V závěrečném ustanovení najdeme určení okamžiku převedení nemovité věci, kdy smlouva nabývá účinnost, prohlášení souhlasu s obsahem smlouvy, uvedené místo, datum a podpisy obou stran. (Furek a Jirovec, © 2016)

3.2.4 Vedlejší ujednání ke kupní smlouvě

Výhrada vlastnického práva pojednává o tom, že se kupující stane vlastníkem věci až úplným zaplacením uvedené kupní ceny. Může být sjednána jak písemně, tak i ústně a to i v případě předepsané písemné formy smlouvy na nemovitost.

Výhrada zpětné koupě se provádí za úplaty převést zpět prodávajícímu. Kupující vrátí věc v nezhoršeném stavu a prodávající je zavázán vrátit sjednanou kupní cenu. Neujedná-li

se lhůta, ve které má právo prodávající žádat vrácení věci zpět, platí u movitých věcí tříletá lhůta a u nemovitostí desetiletá. Jedná-li se o právo věcné zapsané do veřejného seznamu, může kupující zatížit věc jen se souhlasem toho, pro koho právo zpětné koupě plyne. U výhrady zpětného prodeje, kdy prodávajícímu prodá kupující věc zpět, se použije stejné ustanovení, jako je to v případě zpětné koupě.

U předkupního práva vystupuje prodávající jako předkupník a kupující jako koupěchtiví. Předkupník si ujedná k věci předkupní právo a tím vzniká dlužníkovi povinnost mu nabídnout věc ke koupi. Lze toto právo ujednat i mimo kupní smlouvu.

Při koupi na zkoušku je podmínka schválení kupujícím ve zkušební lhůtě. Zkušební lhůta pro movité věci činí tři dny a pro nemovitosti se uvádí jeden rok od uzavření smlouvy. Pokud ji neodmítne během zkušební doby, stává se jeho majitelem.

Pokud kupní smlouva obsahuje výhradu lepšího kupce, může prodávající od smlouvy odstoupit, přihlásí-li se mu kupec lepší. Vždy nemusí záviset jen na nabídnuté kupní ceně. Prodávající si sám určí, který by byl z kupců pro něj lepší. (Lašmanský a Holec, © 2013)

4 POVINNOSTI OBCE PŘI HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM

Jak již bylo zmíněno, obce, jako veřejnoprávní korporace, mají vlastní majetek a také právo s tímto majetkem hospodařit. Ovšem jsou při nakládání s ním omezeny. Dle § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je hlavní povinností nakládání s majetkem s péčí řádného hospodáře. Majetek musí být využíván hospodárně a účelně a je povinná pečovat o rozvoj a zachování svého majetku. Obec nakládá s veřejným majetkem. Veškerý majetek chrání před zničením, odcizením, zneužitím a před neoprávněnými zásahy, kde má právo na včasnou náhradu škody. Povinně vede evidenci svého majetku, sleduje, zda dlužníci plní řádně a včas své závazky, zabezpečuje, aby nedošlo k promlčení. Pokud jde o úplatný převod majetku, je jeho cenou cena obvyklá a v případě vzniku odchylky je povinna, tuto skutečnost odůvodnit.

Za majetek, který má k dispozici, získá materiální, hospodářský nebo ekonomický přínos. Tento přínos jí plyne především za úplatný převod majetku a to jak prostřednictvím kupní smlouvy nebo pronájmu. Může také disponovat se svým majetkem, u kterého by bylo ale ekonomické hledisko méně výhodné. V tomto případě jde o majetek důležitý pro plnění úkolů obce a dosahování jejich zájmů. (Furek a Jirovec, © 2016)

4.1 Záměr

Záměr je vyhotovován obcí v samostatné působnosti jako dokument. Měl by obsahovat tyto základní – povinné údaje:

- název obce vyhotovující záměr;
- identifikace nemovitosti;
- datum vyhotovení;
- podpis starosty a razítko obce;
- datum vyvěšení a sejmutí z úřední desky.

V záhlaví se uvádí název obce, která písemnost vyhotovila. Pokud písemnost vypracovávají odbory obecního úřadu, tak jejich název se uvede pod záhlaví. Jestliže se neuvede název obce nebo orgán nemá to následek na nezveřejnění záměru, pokud ovšem obsahuje ostatní náležitosti plynoucí ze zákona. Vhodné je uvedení osoby na daném záměru, která jej vyhotovila, včetně jejího podpisu a měl by také obsahovat odkaz na usnesení, jímž byl schválen.

Identifikace nemovitosti a specifikovat zamýšlení majetkové dispozice (zda se jedná o prodej, pronájem a podobně) by nemělo v záměru chybět. Výslovně v dokumentu nemusí

být pojem záměr uváděn, ale plynout z něj musí informace o úmyslu obce disponovat svou nemovitostí. (Furek a Jirovec, © 2016)

Některé obce místo záměru zveřejňují na své úřední desce žádost právnické osoby nebo občana o prodej obecní nemovitosti. Hlavním problémem u tohoto zveřejnění je nejasnost, zda se jedná o úmysl skutečně nemovitost prodat a zda má být opravdu považována za záměr. Bez jejich souhlasu by neměly být zveřejněny osobní údaje respektive identifikace žadatele. Tyto žádosti málokdy splňují veškeré požadavky plynoucí ze zákona o obcích. (Furek a Jirovec, © 2016)

Dále záměr může obsahovat tyto nepovinné údaje:

- doplňující informace o nemovitosti;
- informace pro případné zájemce k vyjádření (datum a čas pro doručení návrhů);
- informace o schválení záměru pod určeným číslem usnesení. (Furek a Jirovec, © 2016)

4.2 Schválení záměru

Před samotným zveřejněním je nutností, aby bylo o tomto úkonu rozhodnuto předem příslušným orgánem obce. Přijetím záměru může obec disponovat s obecním majetkem. Rozhodnutí může provést jen orgán odpovědný za uzavření smlouvy nebo může rada obce v rámci nevyhrazené pravomoci a v obcích, kde není zvolena rada obce má pravomoc starosta. Po určení zodpovědného orgánu je důležité posoudit také důsledky plynoucí ze zveřejnění záměru, aniž by byl předem tímto orgánem schválen. (Furek a Jirovec, © 2016)

4.3 Zveřejnění záměru

V případě úmyslu obce majetek prodat, darovat, směnit, vypůjčit nebo pronajmout nemovitý majetek, je povinná zveřejnit podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích záměr na úřední desce svého obecního úřadu po dobu nejméně 15 dní před rozhodnutím v příslušném orgánu obce, kvůli možnosti vyjádření a předložení nabídek zájemců. Současně záměr zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup – elektronická úřední deska. V případě nezveřejnění záměru, je právní úkon od svého počátku neplatný.

Záměr je zveřejněn buď na základě podání žádosti o koupi určité nemovitosti, nebo obec rozhodne o prodeji vlastního majetku bez udání žádosti. (Furek a Jirovec, © 2016)

Pokud obec záměr nezveřejní nebo jeho povinná doba, která činí 15 dní, pro zveřejnění nebyla splněna, smlouva je neplatná. V případě záměru, neobsahující povinné údaje nebo mylné údaje je smlouva taktéž neplatná. (Furek a Jirovec, © 2016)

4.4 Výběr nabídek doručených ke zveřejněnému záměru

Po uplynutí doby pro zveřejnění záměru, je záměr z úřední desky sejmuto a projednáván na následujícím zastupitelstvu. Ke každému zveřejněnému záměru mají občané možnost se vyjádřit a případně podat nabídky. Jestliže bylo přijato více nabídek, pověřený orgán musí posoudit veškeré tyto nabídky a případně vybrat tu nejvhodnější, nebo je může také všechny odmítnout. (Furek a Jirovec, © 2016)

4.5 Uzavření smlouvy

Po splnění všech zákonných podmínek prodeje majetku územně samosprávného celku dojde k uzavření a podpisu kupní smlouvy. Popis kupní smlouvy, náležitosti, práva a povinnosti jsou podrobněji popsány v kapitole 3. (Furek a Jirovec, © 2016)

5 DAŇOVÁ PROBLEMATIKA

5.1 Daň z nemovitých věcí

Obce daň z nemovitých věcí neplatí ani nepřiznávají. Do konce roku 2013 se používal název daň z nemovitosti a od 1. 1. 2014 po novelizaci zákona č. 388/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů se užívá název daň z nemovitých věcí. Tento zákon upravuje daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Určuje u jednotlivých daní výši daně, která je stanovena sazbou a případně místním koeficientem. Koeficient pro dané místní katastrální území určuje zastupitelstvo.

Poplatníky u obou daní jsou především vlastníci, pokud není jak u pozemku, tak i u staveb a jednotek vlastníkem Česká republika, organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fondy a podniky, jiné státní organizace nebo právnické osoby, které mají pozemek, stavbu nebo jednotku ve výpůjčce. Poplatníkem jsou i svěrenské nebo podílové fondy a fondy obhospodařované penzijními společnostmi. U pozemků jím může být i stavebník zatížený právem stavby a uživatel v případě, kdy není znám vlastník. V případě propachtovaného či pronajatého majetku je poplatníkem pachtýř nebo nájemce. (Marková, 2017, s. 100)

5.1.1 Daň z pozemků

Předmětem daně jsou pozemky na území České republiky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Ovšem některé pozemky jsou vyjmuty z předmětu daně z pozemků. Mezi tyto pozemky patří např. pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami, lesní pozemky, na kterých jsou ochranné lesy a lesy zvláštního určení, vodní plochy bez rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu České republiky.

Od 1. ledna je do předmětu zahrnut i pozemek, který je součástí jednotky, jehož vlastníkem je ten, kdo tuto jednotku vlastní. (Marková, 2017, s. 100)

5.1.2 Daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně jsou zdanitelné stavby, jako jsou budovy podle katastrálního zákona a inženýrské stavby a jednotka dokončená nebo užívaná. Zdanitelná stavba, v níž jsou jednotky, není předmětem daně. V případě zdanitelné stavby, která není samostatnou nemovitou věcí, je vlastníkem osoba vlastnící tuto věc, již je stavba součástí. (Marková, 2017, s. 102)

5.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Předmětem daně je úplatné nabytí pozemku, stavby, části inženýrské sítě nebo jednotky nacházející se na území České republiky. (Marková, 2017, s. 109)

Poplatníkem této daně, jde-li o úplatný převod majetku, je od listopadu roku 2016 nabyvatel – tedy kupující. Do této doby byl poplatníkem buď převodce, nebo nabyvatel vlastnického práva a to po vzájemné dohodě obou stran. Daň se netýká bezúplatných převodů, jako je majetek získán darováním či děděním. Povinností poplatníka je podat daňové přiznání do tří měsíců po zapsání vkladu do katastru nemovitostí. Lhůta začíná běžet následující měsíc po měsíci, kdy došlo k zápisu. (Marková, 2017, s. 109 a s. 112)

V případě úplatných převodů je od této daně osvobozena novostavba (dům či byt) a její převod proběhne nejpozději do pěti let od doby možné k užívání. Dále je osvobozen první převod jednotky určené k bydlení vzniklé buď nástavbou, nebo přístavbou, k tomuto převodu musí dojít opět do doby pěti let, od její možnosti užívání. U družstev, kdy jeho majetek přechází do vlastnictví jejich členů. (Marková, 2017, s. 109 – 110)

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 % ze základu daně. Základ daně představuje nabývací hodnotu sníženou o uznatelný výdaj. Může se jednat o cenu sjednanou, zjištěnou, srovnávací daňové hodnoty nebo zvláštní cenu. (Marková, 2017, s. 110 – 111)

6 ÚČETNÍ ASPEKTY

6.1 Okamžik zahájení pořízení a prodeje dlouhodobého majetku

Za *okamžik zahájení pořízení DM* pořizovaného z vlastních zdrojů, účetní jednotka považuje rozhodnutí oprávněného orgánu o pořízení DM. V případě, že není konkrétní usnesení s konkrétním datem, vychází se z data schválení rozpočtu nebo rozpočtového opatření, které uvádí výdaj na pořízení DM. U majetku pořizovaného ve spolufinancování státního rozpočtu, státních či evropských fondů nebo jiných orgánů veřejné moci, považujeme za okamžik zahájení pořízení schválení záměru o pořízení majetku zastupitelstvem obce nebo schválením podkladů pro podání žádosti o dotaci na pořízení DM oprávněným orgánem.

Za *okamžik zahájení prodeje DM* je považováno rozhodnutí o záměru majetek prodat, jehož forma musí být dostatečně určitá. Jedná se především o schvalování zastupitelstvem k okamžiku usnesení o záměru prodat majetek. (Lorenc a Kašpárková, 2016)

6.2 Ocenění dlouhodobého majetku

Při oceňování dlouhodobého majetku je nutné se řídit dle ustanovení § 25 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v aktuálním znění. Majetek pořízený koupí je oceněn cenou, tvořící cenu majetku včetně nákladů souvisejících s pořízením. V případě pořízení majetku koupí investiční výstavbou se oceňuje *pořizovací cenou a náklady spojené s investicí* (cena majetku s náklady souvisejícími s pořízením a aktivací vlastních přímých nákladů). (Schneiderová, 2010 s. 37)

Bezúplatným převodem či darováním, se majetek oceňuje *reprodukční pořizovací cenou* a v případě převodu od vybrané účetní jednotky cenou evidovanou u převodce, jde o cenu, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje a ocenění zůstává stejné jako u převodce a přebírají se i hodnoty opravek. (Schneiderová, 2010, s. 51)

Majetek pořízen vlastní činností je oceněn *vlastními náklady* (přímé i nepřímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost). (Schneiderová, 2010, s. 50)

Majetek jako jsou kulturní památky, sbírky muzejní povahy, předměty kulturních hodnot a církevní stavby v případě neznámé pořizovací ceny, se oceňuje ve výši 1,- Kč a podle Schneiderové (2010, s. 51) jde o *jiné ocenění*.

Ocenění DHM i DNM je možné navýšit o technické zhodnocení (dále jen TZ). Schneiderová (2010, s. 81) upozorňuje, že TZ zvyšuje ocenění majetku, ale netvoří samostatný ma-

jetek. Hodnota tohoto majetku se nesnižuje o dotaci poskytnutou na jeho pořízení. Majetek pořízen směnnou smlouvou se ocení pořizovací cenou v případě ujednání. V opačném případě, kdy není sjednána, se ocení reprodukční pořizovací cenou.

Schneiderová (2010, s. 16) uvádí, že majetek jako jsou cenné papíry s rozhodujícím nebo podstatným vlivem, deriváty a u vybraných účetních jednotek, jde i o majetek určený k prodeji, se oceňuje *reálnou hodnotou*. Lorenc a Kašpárková (2016, s. 202 a 207) doplňují, že obce v případě prodeje nebo směny DM mají povinnost ocenit reálnou hodnotou. Mezi způsoby ocenění reálnou hodnotou patří především kvalifikovaný odhad, znalecký posudek, tržní cena, ocenění dle zvláštních právních předpisů, nebo určení ceny ve vnitřní směrnici obce.

6.3 Vliv na rozpočet obce

Prodej a koupě nemovitosti mají vliv na rozpočet obce. Prodej představuje kapitálové příjmy a koupě naopak kapitálové výdaje. *Rozpočet* představuje pro obce finanční plán, sloužící k finančnímu a hospodářskému řízení. Tvoří se na jedno rozpočtové období a jeho základním úkolem je co nejefektivnější využití finančních zdrojů. (Lorenc a Kašpárková, 2016, s. 9)

Zároveň s rozpočtem se vypracovává rozpočtový výhled, zpravidla na 2 až 5 let po roce, kdy byl tento rozpočet sestaven. Do rozpočtu jsou zapracovávány také náklady na investice ze zásobníku akcí Strategického plánu obce. Veškeré změny v rozpočtu jsou zobrazovány v průběhu roku rozpočtovými opatřeními. (Lorenc a Kašpárková, 2016, s. 16)

V roce 2017 došlo zákonem č. 24/2017 Sb., ke změně některých zákonů v souvislosti s přijetím právním úpravy rozpočtové odpovědnosti – zveřejňování dokumentů. V části 14 tohoto zákona dochází ke změně názvu rozpočtový výhled na „Střednědobý výhled rozpočtu“. Stávající platné dokumenty není třeba znovu schválit kvůli změně názvu, postačí změna při nejbližší schvalované aktualizaci. Dále je nově rozšířena povinnost zveřejňovat dokumenty: návrh střednědobého výhledu rozpočtu, návrh rozpočtu a návrh závěrečného účtu na úřední desce, včetně úřední desky umožňující dálkový přístup a to nejméně 15 dnů před projednáním a 30 dnů po schválení.

Rozpočet tvoří dle odpovědnostního třídění rozpočtové skladby na kapitoly. Dle druhového třídění na osm tříd, seskupení položek, podseskupení položek a jednotlivé položky. Dle odvětvového třídění tvoří celkem skupin a jejich následné, oddíly, pododdíly a paragrafy.

Dále tvoří záznamové jednotky, podkladové jednotky, dílčí průřezové ukazatele (Lorenc a Kašpárková, 2016, s. 103, 106, 466, 537, 542, 548)

6.4 Inventarizace majetku

Schneiderová (2010, s. 10) uvádí, že pomocí inventarizace, zjišťují účetní jednotky skutečné stavy veškerého majetku a závazků a dále ověřují, zda skutečný stav odpovídá stavu v účetnictví. Inventarizaci provádí k okamžiku sestavení účetní závěrky řádné nebo mimořádné. Tyto stavy zjišťují buď fyzickou inventurou (jedná-li se o hmotný nebo nehmotný majetek) nebo dokladovou inventurou (v případě závazků, pohledávek nebo složek majetku, u kterého není možné provést fyzickou inventuru). Veškeré stavy jsou zaznamenány v inventárních soupisech, které odsouhlasuje inventární komise.

King (2011, s. 6) upozorňuje na chybu, jako je sladění účetních knih s majetkem, který se skutečně fyzicky nachází. Hodně účetních jednotek provádí spíše inventuru u hmotného majetku, ale zapomínají na majetek nemovitý. Předpokládají často, že záznamy, které prošly v předchozích letech auditem, a nedošlo na určitém účtu majetku ke změně, jsou v následujícím období správné.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

7 ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBCI

Obec Bratřejov, jako územně samosprávný celek, je tvořen územím o velikosti 1194,5 ha a pod toto území spadá i osada Na Chrámečném. Ves leží východně 6 km od Vizovic a 18 km od Zlína, nachází se v úžlabí Vizovických vrchů, v okrese Zlín. Počet trvale žijících obyvatel je přes 770.

Obec má zřízenou jednu příspěvkovou organizaci Základní školu a Mateřskou školu Bratřejov. V obci pracují další spolky, jako jsou TJ Sokol Bratřejov, Myslivecké sdružení Bratřejov a Sbor dobrovolných hasičů Bratřejov. Dále obec podporuje také církevní společnosti (Římskokatolická farnost Bratřejov a Farní sbor Českobratrské církve evangelické v Pozděchově) a jiné neziskové organizace (Nemocnice Milosrdných bratří Vizovice, Středisko rané péče Educo Zlín, Dotek Vizovice, Základní organizaci Českého svazu včelařů Vizovice), ze svých zdrojů.

Tab. 1 Základní informace o obci

Název	Obec Bratřejov
Adresa	Bratřejov 226, Vizovice 763 12
IČO	00283801
DIČ	CZ00283801
Právní forma	Územně samosprávný celek
Starosta	Richard Zicha

Adresa obce a její identifikační údaje jsou zaznamenány v tabulce č. 1.

7.1 Orgány obce

Pro volební období 2014 -2018 bylo zvoleno devítičlenné zastupitelstvo. Obec nemá radu obce. Dalším orgánem je starosta a voleným orgánem je finanční výbor a kontrolní výbor. V obci pracuje také kulturní komise, která zajišťuje kulturní a společenské akce.

Starosta obce, pan Richard Zicha je pro toto volební období uvolněným členem zastupitelstva. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místostarosta Ing. Jan Kalenda. Finanční výbor je složen ze členů zastupitelstva, stejně jako výbor kontrolní. Členové výborů se schází ke svým jednáním nejméně dvakrát do roku, tak jak ukládá zákon. Zastupitelé

se schází pravidelně každou poslední středu v měsíci s výjimkou letních prázdnin, a případně dle potřeby, přestože zákon stanovuje nejméně čtyři schůze v průběhu roku.

7.2 Majetek obce

Obec vlastní 55 ha lesa a několik pozemků, na kterých hospodaří či je pronajímá (pachtuje). V rámci staveb vlastní hasičskou zbrojnicí, budovu kulturního domu, hospodářskou budovu a budovu šaten na hřišti. Hospodářská budova je budova Základná školy a Mateřské školy v Bratřejově a je dlouhodobě ve výpůjčce. Nebytové prostory v těchto budovách rovněž pronajímá. V majetku obce jsou také tři dětská hřiště, asfaltové hřiště, multifunkční hřiště, mosty a komunikace. Fotbalové hřiště a multifunkční hřiště obec dlouhodobě pronajímá sportovcům TJ Sokol Bratřejov, stejně tak již zmíněné šatny. Veřejné osvětlení a vedení místního rozhlasu, které slouží také složkám integrovaného záchranného systému, je průběžně modernizováno.

Nemalou hodnotu majetku obce zaujímají inženýrské sítě. Vybuodovala plynovod, vodovod a průběžně udržuje a rozšiřuje kanalizační síť. Z praktických důvodů (vysoké náklady na provoz a údržbu) v minulosti prodala vedení plynovodu. Vodovod je zatím majetkem Sdružení obcí Syrákov, kterého je obec členem. V současné době zastupitelstvo obce zvažuje odprodej, případně vstup do akciové společnosti SmVak Ostrava. Sdružení zpracovává finanční analýzu a možnosti převodu majetku.

Finanční majetek obce mimo finanční prostředky tvoří také akcie u České spořitelny a. s., a jedna akcie Jihomoravské Plynárenské, která je v současné době neobchodovatelná.

Z uvedeného tedy vyplývá, že obec vlastní nejen majetek vhodný k ekonomické činnosti, ale také majetek sloužící potřebám občanů, který není výdělečným.

7.2.1 Evidence majetku a nakládání s majetkem

Dlouhodobý hmotný majetek (dále jen DHM) a dlouhodobý nehmotný majetek (dále jen DNM) má na starost pověřená osoba (účetní) a evidenci vede ve dvou vyhotoveních. Jedním dokladem je doklad účetní, který je opatřen podpisem a na základě toho dokladu, je vyhotovena inventární karta příslušného majetku. Veškerou evidenci provádí v účetním programu Gordic. Správcem majetku obce je starosta, který je hmotně odpovědný za vzniklé škody a případné poškození. Užívat majetek s péčí řádného hospodáře je povinen každý uživatel. Za majetek, který je ve výpůjčce (budova ZŠ a MŠ Bratřejov) a je zřízen obcí, je zodpovědnou osobou ředitelka této příspěvkové organizace.

Účetním dokladem se rozumí protokol o zařazení dlouhodobého majetku. Musí na něm pověřená osoba uvést způsob jeho nabytí – zda jde o smlouvu kupní, směnnou nebo darovací, dodací listy nebo objednávky. Pokud jde o investiční akci (jako jsou nové stavby, budovy, technické zhodnocení stávajících staveb) je nutné doložit evidenční listy této akce, kopie smluv o dílo a dodavatelské faktury včetně soupisů provedených prací a rozdělení pořizovací ceny investiční akce na jednotlivý majetek. Pokud je k majetku zřízeno věcné břemeno eviduje jej obec na jednotlivých kartách majetku a také v operativní evidenci. Ve většině případů se jedná o bezúplatná věcná břemena, případně věcné břemeno zřízené za jednorázovou úplatu.

Do zařazovacího protokolu a karty majetku se v případě majetku pořízeného z dotací uvede poskytovatel dotace a výše připadající dotace na jednotlivý majetek. Při odepisování tohoto majetku se poměrná část (transferový podíl) proučtuje do výnosů.

Při vyřazování majetku z evidence je důležité rozhodnutí příslušného orgánu. Obec Bratřejov nemá radu obce a proto veškerou pravomoc má zastupitelstvo obce, popřípadě starosta. Doklad o vyřazení musí obsahovat datum projednání na zastupitelstvu obce a číslo usnesení. V případě prodeje, směny nebo daru nemovité věci je povinností zveřejnit příslušný záměr na úřední desce po stanovenou dobu, která činí 15 dní.

7.2.2 Členění a účty dlouhodobého majetku

Za DHM je považován majetek, u kterého je cena pořízení vyšší než 40.000,- Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok. Pořizovací cena DNM je vyšší než 60.000,- Kč a doba použitelnosti opět delší než jeden rok. Obec jako územně samosprávný celek spravuje také drobný dlouhodobý hmotný majetek (dále jen DDHM) jehož pořizovací cenu si určila ve vnitřní směrnici od 500,- Kč do 40.000,- Kč včetně a drobný dlouhodobý nehmotný majetek (dále jen DDNM) s pořizovací cenou od 5.000,- Kč do 60.000,- Kč včetně. Za DDHM a DDNM se považuje majetek jehož doba použitelnosti je také delší než jeden rok.

Veškerý dlouhodobý majetek obec eviduje v účtové třídě 0 – Dlouhodobý majetek.

DNM účtuje v účtové skupině 01 – Dlouhodobý nehmotný majetek. Nejvíce používaným účtem jsou účty 013 – Software, 018 – Drobný dlouhodobý nehmotný majetek a 019 – Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek. Na účtu 018 eviduje nejen DDNM, jehož cenové hranice jsou uvedeny výše, ale může i majetek, který má pořizovací cenu nižší než 5.000,-

Kč a jeho předpokládaná doba použitelnosti je delší než jeden rok a povahou odpovídá DDNM. Pokud doba použitelnosti není delší než jeden rok a cena je nižší než 5.000,- Kč účtuje tento majetek rovnou do spotřeby.

DHM účtuje v účtové skupině 02 – Dlouhodobý hmotný majetek odepisovaný a ve skupině 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodepisovaný. Nejpoužívanější účty skupiny 02 jsou 021 – Stavby a jeho analytická evidence (účtuje zde např. bytové domy a jednotky, nebytové prostory, komunikace a veřejné osvětlení a jiné inženýrské sítě), účet 022 - Samostatné hmotné věci a soubory hmotných movitých věcí a účet 028 – Drobný dlouhodobý hmotný majetek. Na účtu 028 obec účtuje nejen o DDHM s pořizovacími cenami uvedenými výše, ale i o majetku s nižší cenou pořízení než 500,- Kč ovšem opět s předpokládanou dobou použitelnosti delší než jeden rok. V případě, kdy je doba použitelnosti kratší než jeden rok a cena nižší než 500,- Kč, účtuje tento majetek rovnou do spotřeby.

Mezi nejčastěji používaný účet skupiny 03 této obce je účet 031 – Pozemky a jeho analytická evidence (patří zde např. stavební, lesní, ostatní pozemky, zahrady, louky apod.).

7.2.3 Odpisování majetku

První odepisování bylo provedeno v účetní závěrce k 31. prosince 2011. Do tohoto roku se majetek neodepisoval u vybraných účetních jednotek. Dlouhodobý majetek obec odepisuje rovnoměrným způsobem.

Odpisem se tedy rozumí částka vyjadřující užívání a opotřebení majetku za určité období. Součet odpisů tvoří oprávky a rozdíl mezi pořizovací cenou a oprávkami je zůstatková cena. Účetní obec sestaví odpisový plán na dobu, která je potřebná pro odepsání majetku do okamžiku, kdy jeho zůstatková cena bude činit 5 % (tato hodnota představuje významnou částku) z ocenění dlouhodobého majetku.

7.2.4 Inventarizace majetku

Pomocí inventarizace obec zjišťuje skutečný stav veškerého majetku a závazků a ověřuje, zda skutečný stav odpovídá stavu účetnímu. Obec provádí inventarizaci k datu řádné účetní závěrky. Doklady o inventarizaci musí uchovávat 5 let po jejím provedení. Hmotný majetek podléhá fyzické inventuře a nehmotný inventuře dokladové. Zjištěný stav majetku znamená do inventurních soupisů, sloužících jako doklad o provedení inventury.

Po ukončení inventury všech hospodářských prostředků podle příkazu vedoucího účetní jednotky, v našem případě starosty, se vyhotoví zápis o provedení inventarizace. Pověřená

osoba musí dohlédnout, aby obsahoval celkovou hodnotu inventarizovaného majetku, počet stran příložených inventurních soupisů, rekapitulace stavů v porovnání s účetními stavvy, zjištěné inventarizační rozdíly včetně jejich odůvodnění, návrh na vyřešení těchto rozdílů a návrh na preventivní opatření proti jejich vzniku. Inventarizační komisi tvoří předseda komise – starosta obce, který je za inventarizaci zodpovědný, a členové. Starosta předkládá zastupitelstvu plán inventur, včetně určení členů inventární komise.

7.3 Příjmy a výdaje obce

Mezi příjmy obce patří příjmy daňové, nedaňové, kapitálové, transfery a ostatní příjmy. K daňovým příjmům obec řadí místní poplatky (poplatek ze psů, za užívání veřejného prostranství, z ubytovací kapacity, za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů), daně z příjmů fyzických osob, právnických osob, daň z přidané hodnoty, z nemovitých věcí, správní poplatky (ověřování podpisů, listin, pořizování výpisu z rejstříku trestů,...) a další. Jako nedaňový příjem vede např. příjem z prodeje popelnic, vyhlášení rozhlasem, příležitostné kopírování pro obyvatele obce, příjmy související s pronájemem hrobového místa. Pod kapitálové příjmy obce patří příjmy z prodeje dlouhodobého majetku a příjmy z podílů na zisku a dividend (akcie u Jihomoravské Plynárenské, s. r. o. a České spořitelny, a. s.). Příjmy od krajů a ze státního rozpočtu jsou transfery. Obec poskytuje pronájem prostor kulturního domu (hlavní sál, klubovna, sklípek), drobné služby občanům a práce traktorem a prodej dřeva z obecního lesa, tyto příjmy jsou z ekonomické činnosti obce.

Výdaje má obec běžné a kapitálové. Nejčastějšími běžnými výdaji jsou platy zaměstnanců, povinné pojistné, nákupy materiálu (ochranné pomůcky, kancelářské potřeby, drobný dlouhodobý majetek,...) a služeb (školení, poštovní služby, bankovní služby, nájemné, práce v lese), opravy a údržba, spotřeba energií, dary. Pod kapitálovými výdaji uvádí např. nákup dlouhodobého majetku (pozemky, budovy, stavby, umělecká díla, různé stroje a zařízení,...), transfery příspěvkové organizaci zřízené touto obcí. (Lorenc a Kašpárková, 2016)

8 ANALÝZA NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI OBCE

Nejprve je analyzováno celkové nakládání obce s nemovitostmi. Jde o celkové přírůstky a úbytky pozemků, které nastaly ve sledovaném období 2012 – 2016. Dále je popsáno, jak obec postupuje při prodeji nemovitostí, konkrétně zvoleného pozemku – ostatní plochy.

8.1 Analýza nakládání s nemovitostmi v obci

Pro analýzu byly vybrány nemovitosti a to veškeré pozemky, které obec vlastní. V následující tabulce (Tab. č. 2) je výčet druhů pozemků, které eviduje na účtu 031 a následných analytikách. Veškeré údaje jsou čerpány z inventarizace k účtu pozemků vždy na konci účetního období. Lesní pozemky včetně porostů eviduje obec na účtu 031/0200, kde PS jsou v letech 2012 – 2015 stejné jako končené stavy. Ke změně na tomto účtu došlo až v posledním sledovaném roce a to k přírůstku. Na účtu 031/0300 – Zemědělské pozemky došlo ke změnám ve třech letech a to roku 2013, 2015 a 2016, jednalo se jak o přírůstky, tak i úbytky. K žádným změnám nedošlo na účtu 031/0100 – Stavební pozemky. Nejvíce změn se dostalo na účtu 031/0400 – Ostatní plochy. Jedná se především o plochy, jako jsou komunikace, chodníky a neplodná půda.

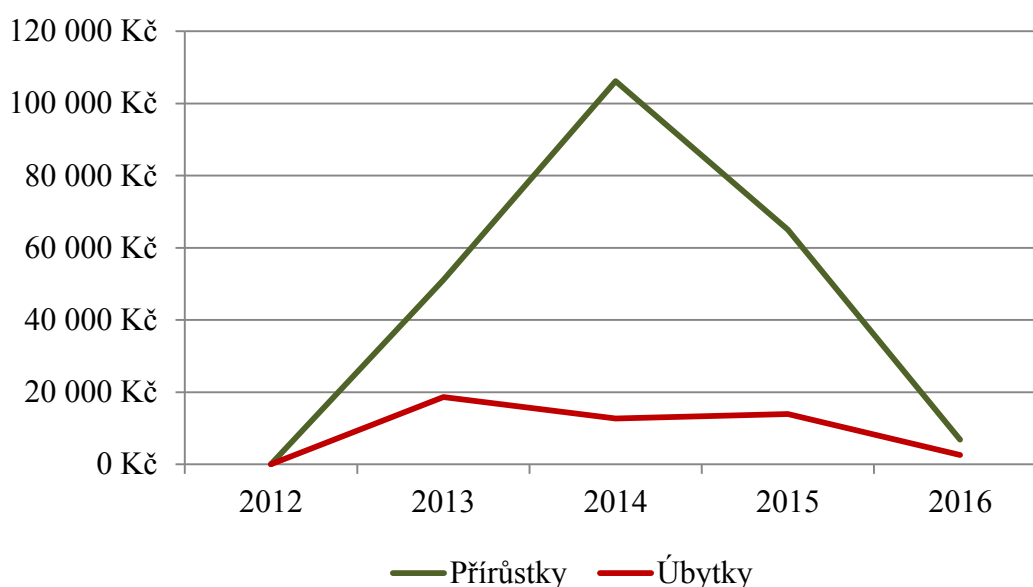
Zastupitelstvo obce se dohodlo na ceně obvyklé u pozemků v intravilánu, ve výši 35,- Kč za 1 m². Touto cenou se řídí jak při prodeji tak i nákupu. Přesto při schvalování majetkových smluv zastupitelé cenu znovu projednávají dle jednotlivých případů.

Tab. 2 Inventarizace účtu pozemku v letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)

(v Kč)		2012	2013	2014	2015	2016
Lesní pozemky včetně porostů	PS	21 439 212,00	21 439 212,00	21 439 212,00	21 439 212,00	21 439 212,00
	Změny	0,00	0,00	0,00	0,00	3 985,00
Zemědělské pozemky	PS	201 914,70	201 914,70	228 261,83	228 261,83	291 927,38
	Změny	0,00	26 347,13	0,00	63 665,55	782,24
Stavební pozemky	PS	101 684,00	101 684,00	101 684,00	101 684,00	101 684,00
	Změny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatní plochy	PS	4 031 504,80	4 031 504,80	4 037 620,80	4 131 074,80	4 118 427,80
	Změny	0,00	6 116,00	93 454,00	-12 647,00	-1 722,00
KS pozemků celkem		25 774 315,50	25 806 778,63	25 900 232,63	25 951 251,18	25 954 296,42

Na obrázku č. 1 jsou zaznačeny přírůstky a úbytky v jednotlivých letech. Je z něj patrné, že obec v roce 2012 neměla žádné přírůstky ani úbytky. V nadcházejících letech se snaží majetek spíše nabývat a rozvíjet infrastrukturu obce. Nejčastěji používaným způsobem je koupě a prodej pozemku. Roku 2014 došlo k nejvyšším přírůstkům ve sledovaných letech a to ve výši 106.156,- Kč. Hlavním důvodem bylo získání pozemků pod komunikací, aby mohla obec čerpat dotace na rekonstrukci, z tohoto důvodu bylo nutné provést majetkové vypořádání. Naopak úbytky se ve sledovaných letech moc neliší. Nejvíce úbytků znamenala obec v roce 2013, kdy došlo k prodeji nebo směně ostatních ploch.

Vývoj přírůstků a úbytků pozemků ve sledovaných letech 2012 - 2016



Obr. 1 Vývoj přírůstků a úbytků pozemků ve sledovaných letech 2012 – 2016
(Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)

Tabulka č. 3 a tabulka č. 4 znázorňuje celkové přírůstky a úbytky ve sledovaných letech uvedené v m² a v Kč. Celkově z analýzy tedy plyne, že obec majetek spíše nabývala.

V případě přírůstků během pěti let obec koupila, směnila nebo dostala pozemky v celkové hodnotě 5.317 m² a částce 180.130,- Kč.

Jedná-li se o úbytky, obec prodala nebo směnila určité pozemky. Během pěti let tedy obec přišla o pozemky v celkové hodnotě 3.932 m² a částky 48.010,08 Kč.

Tab. 3 Celkové přírůstky a úbytky v m² (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)

(v m ²)	2012	2013	2014	2015	2016
Přírůstek	0	2030	1707	1455	125
Úbytek	0	2075	605	1052	200

Tab. 4 Celkové přírůstky a úbytky v Kč (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)

(v Kč)	2012	2013	2014	2015	2016
Přírůstek	0,00	49 465,00	58 800,00	65 025,00	6 840,00
Úbytek	0,00	18 686,87	12 705,00	14 006,45	2 611,76

8.1.1 Přírůstky pozemků

Tabulka č. 5 uvádí počty a způsoby jednotlivých změn pozemků. Jak bylo výše zmíněno, v roce 2012 nedošlo k žádným změnám. Roku 2013 proběhlo více pohybů s majetkem. Obec Bratřejov koupila dva pozemky. Jeden trvalý travní porost o výměře 1439 m² za 20,- Kč/m² pro výstavbu parkoviště u hřbitova. Tato cena byla požadována prodávajícím a to s odůvodněním, že pozemek bude sloužit pro veřejnost. Druhým pozemkem byla ostatní plocha pro výstavbu nové komunikace, jehož výměra je 158 m² cena 35,-Kč/m². Dalším přírůstkem v tomto roce byla jedna směna trvalého travního porostu o výměře 170 m², směnu provedla za cenu 35,-Kč za m². Také v tomto roce byl pozemek nabyt darovací smlouvou. Obec se s občanem dohodla, že pozemek převede do vlastnictví obce za podmínku opravení komunikace (kanalizace). Majetek byl oceněn cenou obvyklou a zařazen do majetku obce jako ostatní plocha.

Rok 2014 byl pro obec nejpřínosnější. Obec pozemky nakoupila i směnila. Předmětem koupě byly pozemky pod komunikací. Jedná se o celkovou výměru těchto pozemků ve výši 1383 m² a cena prodeje byla 35,- Kč/m². Důvodem prodeje bylo majetkové vypořádání, aby mohla obec komunikace rekonstruovat a získat dotace. Předmětem směn jsou převážně pozemky pod komunikacemi. Pro evidenci v účetnictví opět použila cenu obvyklou, výměra jedné směny je 267 m² a druhé 10 m². Celková cena přírůstků včetně nákladů souvisejících s nákupem byla 106.159,- Kč.

V roce 2015 došlo k jedné koupi a jedné směně. Předmětem obou případů byl trvalý travní porost, jehož celková výměra činí 1.455 m². Tyto pozemky byly pořízeny pro výstavbu hasičské zbrojnice. Předpokládaný začátek její výstavby je v roce 2017. Stávající je již pro požární techniku nevyhovující a nelze ji přistavit ani zrekonstruovat z důvodu úprav stavebních a technických norem. Obec se tudíž rozhodla pro výstavbu nové hasičské zbrojnice, tzv. na zelené louce. Její součástí by měla být i společenská místnost a posilovna. Celkovou cenu nově pořizovaného pozemku tvoří opět cena pozemků dle smlouvy a náklady související s nákupem, jejich částka činí 13.100,- Kč.

Koupi i směnu provedla obec v roce 2016. Předmětem koupě byl lesní pozemek o výměře 81 m², jehož cena byla 35,- Kč/m². Směněna byla ostatní plocha o výměře 46 m² a to za cenu určenou zastupitelstvem.

Tab. 5 Způsoby nabytí pozemků v letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)

	2012	2013	2014	2015	2016
Koupě	0	2	2	1	1
Směna	0	1	2	1	1
Dar	0	1	0	0	0
Celkem v Kč	0,00	51 150,00	106 159,00	65 025,00	6 840,00

Je zřejmé, že nejčastěji obec řeší nabytí ostatních ploch, jde především o komunikace nebo trvalé travní porosty. V roce 2014 došlo k největšímu přírůstku. Naopak k nejmenšímu, kromě roku 2012, došlo v roce 2016. Dalo by se říci, že nové zastupitelstvo po volbách v roce 2014 má snahu získat pozemky pro další využití a aktivity.

8.1.2 Úbytky pozemků

Obec nemá v zásadě zájem prodávat pozemky, vždy pokud je to možné, se snaží o směnu. Tabulka č. 6 zaznamenává způsoby, kterými došlo k úbytku pozemků.

Během roku 2012 jako u přírůstků nedošlo k žádným úbytkům.

Roku 2013 došlo k největším úbytkům. Prodala celkem 5 pozemků. Z toho předmětem tří smluv byly ostatní plochy za cenu 35,- Kč/m², evidovaných ve výši 21,- Kč/m². Jednalo se o komunikace, vypořádání majetkových vztahů a vystavení chodníků a v dalším

případě jde o pozemek, který byl součástí rodinné zahrádky. Další ostatní plocha byla prodána za účelem zemědělského užití. Posledním pohybem majetku byl prodej orné půdy a ostatních ploch, které budou kupujícím sloužit jako plocha pro vznik stavebního pozemku.

Jeden pozemek – ostatní plochu, prodala obec v roce 2014. Výměra prodáváného pozemku byla 308 m². Jednalo se o pozemek obce, který se nacházel ve dvoře rodinného domu. Dále provedla dvě směny. Jedním byla ostatní plocha, představující komunikaci, s výměrou 253 m² a druhá ostatní plocha 44 m². Ve všech případech se majetek vyřazoval v evidované ceně 21,- Kč/m².

Prodej i směna byla provedena v roce 2015. Při prodeji se jednalo o pozemek částečně pod rodinným domem, který nový majitel rekonstruoval a byl už delší dobu rodinnou užíván (dvůr, zahrada). Jeho výměra činila 332 m². Obec v zásadě neměla problém s prodejem pozemku, musela však vyřešit otázku stávajícího vedení kanalizace pod tímto pozemkem. Po dohodě byl pozemek odprodán s podmínkou zřízení smlouvy o věcném břemenu na tuto část kanalizace.

Úbytky obec zaznamenala i v roce 2016. Jednalo se o prodej zemědělských pozemků a ostatní plochy. Jde-li o zemědělské pozemky, bylo prodáno celkem 86 m². U ostatních ploch došlo jak k prodeji i směně. Celková výměra byla tedy 114 m². Tohoto roku byl dokončen převod nemovitosti kupní smlouvou, na výkon pozemku pro výstavbu chodníku, který nebyl v minulých letech dokončen zápisem na katastrálním úřadě z důvodu zástavy. Majitel hypotéku uhradil a banka tím svolila zrušit zástavu na uvedenou část prodávané nemovitosti. Byl také dokončen zápis o zřízení věcného břemene na vedení kanalizace.

Obec opět v případě úbytků pozemků, nejčastěji prodala nebo směnila ostatní plochy.

Tab. 6 Způsoby úbytku pozemků v letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)

	2012	2013	2014	2015	2016
Prodej	0	4	1	1	3
Směna	0	1	2	1	1
Celkem v Kč	0,00	18 686,87	12 705,00	14 006,45	2 611,76

8.1.3 Současnost

V současné době obec uzavírá smlouvy o budoucí smlouvě kupní pro výkupy pozemků pod projektovanými chodníky kolem silnice I/49 u hlavní komunikace v obci. Vzhledem k nárůstu požadavků občanů obce o pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů, zvažuje zastupitelstvo nákup pozemků od jednotlivých majitelů a předpokládá, že za vyšší cenu než je cena obvyklá.

Na úřední desce má obec vyvěšen záměr o prodeji části obecního pozemku, jedná se o ostatní plochu. Výměra pozemku je 5.203 m². Tento pozemek je užíván jako zahrada u rodinného domu.

Od začátku roku 2017 obec zatím prodala celkem pět pozemků. Jednalo se především o prodej pozemků ostatních ploch, které jsou u rodinných domů a došlo tak k majetkovému vypořádání. V jednom případě se jednalo o prodej pozemku společnosti E.ON Distribuce a. s., jež na pozemku chce vybudovat technickou stanici pro vysoké napětí. Přírůstek v roce 2017 do dnešního dne nenastal. Ovšem zastupitelstvo na posledním zasedání schválilo záměr koupě části pozemku pod komunikací.

9 ANALÝZA POSTUP PŘI PRODEJI POZEMKU

Obec Bratřejov v současné době nemá majetkově vypořádány pozemky s některými uživateli. Ovšem průběžně, dle potřeb a požadavků, jednotlivé situace řeší.

Ve sledovaném období mimo rok 2012 se obci podařilo prodat alespoň jeden pozemek. Nejčastějším důvodem prodeje těchto pozemků je majetkoprávní vypořádání vztahů.

Obec při prodeji nemovitosti postupuje následovně:

- přijetí podání žádosti o koupi pozemku;
- zveřejnění záměru o prodeji pozemku;
- výběr nabídek doručených ke zveřejněnému záměru;
- uzavření smlouvy.

Jednotlivé kroky postupu při prodeji nemovitosti řádně projednává zastupitelstvo obce, které se koná každou poslední středu v měsíci. Pověřená osoba po každém zasedání sepisuje zápis ze zastupitelstva. K jednotlivým krokům při prodeji jsou sepsány výpisy z usnesení zastupitelstva Obce Bratřejov.

9.1.1 Podání žádosti o koupi pozemku

Prvním krokem při prodeji obecního majetku je podání žádosti o koupi pozemku (Příloha č. 1). V našem případě žádal pan XY o koupi ostatní plochy. Žádost podal na obecním úřadě v Bratřejově a předložil ji zastupitelstvu obce. Tuto přijatou žádost musí pověřená osoba označit číslem jednacím.

Žádost o koupi pozemku musí obsahovat tyto základní údaje:

- jméno, příjmení a adresu žadatele – tento bod byl řádně splněn;
- jedná-li se o společné jmění manželů, uvede se jméno i příjmení obou manželů – v našem případě se o společné jmění nejedná, není vyplněn;
- předmět žádosti - označení požadované nemovitosti: parcelní číslo pozemku, katastrální území Bratřejov
- odůvodnění žádosti zaměřené na druh pozemku a jeho budoucí využití – jedná se o pozemek pod rodinným domem a je těmito obyvateli využíván již delší dobu, důvodem odkupu je rekonstrukce a následné užívání jednané parcely
- místo a datum podpisu – v Bratřejově, dne 28. 1. 2015
- podpis žadatele – pan XY

Zastupitelstvo obce Bratřejov má devět členů. Zastupitelé na svém zasedání rozhodnou o tom, jestli se prodej majetku uskuteční nebo ne. Pokud se nadpoloviční většina zastupitelstva kladně vyjádří k tomuto prodeji, žádost je schválena a bude se dále projednávat. V opačném případě, řízení není zahájeno.

Na zasedání zastupitelstva se rozhodli o prodeji tohoto pozemku. Následně byl vydán výpis z usnesení č. 14/15 zastupitelstva obce Bratřejov konaného dne 28. 1. 2015. Tímto usnesením č.37/3/3/15 obec schvaluje zveřejnění záměru prodeje části pozemku. (Příloha č. 2)

9.1.2 Zveřejnění záměru o prodeji pozemku

Dalším krokem po podání žádosti o koupi pozemku je zveřejnění záměru prodeje pozemku (Příloha č. 3). Záměr může schválit jak starosta, tak i zastupitelé. Ve vybrané obci je ovšem zvykem schvalování zastupitelstvem.

Před rozhodnutím zastupitelstva o prodeji pozemku, má obec povinnost danou zákonem č. 125/2000 Sb., o obcích, zveřejnit záměr. Tato obec zveřejňuje záměr na úřední desce, nacházející se před obecním úřadem a také na webových stránkách, které jsou www.obec-bratrejov.cz, v sekci úřední deska. Záměr vyvěšuje 15 dní před rozhodnutím (uzavřením smlouvy), aby se mohli zájemci vyjádřit a v případě zájmu předložit své nabídky. Do doby se nezapočítává den vyvěšení a den sejmutí z úřední desky.

Záměr, k projednávanému pozemku, zveřejněn obcí Bratřejov obsahuje:

- název obce – Obec Bratřejov;
- důvod záměru – prodej obecního pozemku veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha;
- popis pozemku – parcelní číslo, celková výměra, katastrální území Bratřejov u Vizovic, zapsán na listu vlastnickém obce u katastrálního úřadu ve Zlíně, pozemek se nachází pod zastavěným domem;
- podpis starosty a razítko obce;
- datum vyvěšení a sejmutí z úřední desky – vyvěšeno 29. 1. 2015 a sejmuto dne 25. 2. 2015.

Záměr obsahuje také nepovinný údaj a to informaci pro případné zájemce k vyjádření. Zájemci své připomínky k prodeji mohou zasílat na adresu obecního úřadu Bratřejov a to do 25. 2. 2015.

9.1.3 Výběr nabídek doporučených ke zveřejněnému záměru

Po uplynutí doby pro zveřejnění záměru, je záměr z úřední desky sejmут a projednáván na následujícím zasedání zastupitelstva. K tomuto záměru, jak jsem již zmínila, je možné ze stran občanů se vyjádřit a případně podat nabídky. Jedná-li se o koupi zvoleného pozemku – ostatní plochy, nikdo nevznesl námitky proti vyhovění žádosti pana XY, z tohoto důvodu, byl prodej pozemku odsouhlasen dle vypracovaného geometrického plánu panu XY.

9.1.4 Uzavření smlouvy

Na základě zasedání zastupitelstva konaného dne 25. 2. 2015, byl vydán výpis z usnesení zastupitelstva obce Bratřejov pod č.20/15. Zastupitelstvo schvaluje prodej pozemku p. č. 2616/6 ostatní plocha o výměře 332 m², nacházející se na katastrálním území Bratřejov. Při koupi byla dohodnuta cena 35,- Kč za 1 m², celková hodnota ceny tedy činí 11.620,- Kč. Dále v tomto usnesení bylo schváleno zřízení věcného břemene na kanalizaci pod tímto pozemkem. K podpisu smlouvy byl pověřen starosta a kupující hradí veškeré náklady týkající se převodu nemovitosti (vyhotovení geometrického plánu, kupní smlouvy, smlouvy na věcné břemeno, vkladu do katastru nemovitostí a správní poplatky). Usnesení bylo označeno číslem 61/4/5/15. (Příloha č. 4)

V příloze č. 5 je zaznamenána kupní smlouva. Na straně prodávajícího tedy vystupuje Obec Bratřejov a na straně kupujícího pan XY. Smlouva o prodeji a koupi nemovité věci byla uzavřena dle §560 a §2128 a násl. občanského zákoníku. Smlouva obsahuje 10 částí a v následujících bodech je stručně popíši:

- I. popisuje, kdo je vlastníkem pozemku, tedy prodávajícího – Obec Bratřejov, a informace o pozemku;
- II. Obec Bratřejov jako prodávající prodává a kupující pan XY kupuje a do svého vlastnictví přijímá pozemek;
- III. pojednání o ceně pozemku a její úhradě (úhrada byla provedena před podpisem smlouvy);
- IV. na základě usnesení č. 61/4/5/15 byl schválen prodej tohoto pozemku s podmínkou zřízení věcného břemene ve prospěch Obce Bratřejov pro veřejnou obecní kanalizaci;
- V. kupující je povinen uhradit veškeré náklady spojené s prodejem pozemku;

- VI. přechod vlastnického práva na kupujícího dne podání vkladu do katastru nemovitostí a předání nemovitosti kupujícímu bude provedeno do tří dnů od povolení příslušným katastrálním úřadem;
- VII. prohlášení kupujícího o prohlédnutí pozemku a toto prohlášení podpisem potvrzuje;
- VIII. návrh o změnu v katastru nemovitostí katastrálního území Bratřejov u Vizovic, z listu vlastnictví Obce Bratřejov byl pozemek odepsán a naopak připsán na list vlastnictví pana XY;
- IX. smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních – pro kupujícího, prodávajícího a poslední vyhotovení k předložení pro zápis vkladu práv u katastrálního úřadu;
- X. prohlášení účastníků smlouvy a stvrzení vlastnoručními podpisy.

Kupní smlouva obsahuje také ověřovací doložku, podpisy jsou tedy ověřeny dle ověřovací knihy Obecního úřadu Bratřejov.

K prodeji tohoto pozemku byla uzavřena také smlouva o zřízení věcného břemen. Jde o veřejnou kanalizaci, která se nachází pod tímto rodinným domem.

9.2 Účtování prodeje pozemku

Zastupitelstvo obce se dohodlo na ceně obvyklé u pozemků v intravilánu, ve výši 35,- Kč za 1 m². Touto cenou se řídí jak při prodeji tak i nákupu. Přesto při schvalování majetkových smluv zastupitelé cenu znovu projednávají dle jednotlivých případů. Prodej pozemku pro obec tedy představuje kapitálový příjem a má vliv na rozpočet obce.

Jedná-li se o náš případ, zastupitelstvo nechalo při prodeji cenu ve výši 35,- Kč za 1 m². Jde o ostatní plochu, kterou obec eviduje v účtové skupině 03 – Dlouhodobý hmotný majetek neodepisovaný, účtové třídě 031 – Pozemky a jeho analytickém účtu 031.0400 – Ostatní plochy.

Podmínkou prodeje bylo zřízení věcného břemene na kanalizaci pod pozemkem p. č. 2616/6. Veškeré náklady na vypracování kupní smlouvy, vkladu, včetně správního poplatku hradí po dohodě kupující, tedy pan XY.

Jde-li o již zmíněné věcné břemeno (bezúplatné), které vzniklo prodejem tohoto pozemku, dle vnitropodnikové směrnice tuto situaci neúčtuje. Pověřená osoba pouze zaznamená potřebné údaje do inventární karty tohoto majetku.

Obec při prodeji pozemku oceňuje reálnou hodnotou (dále jen RH). Účetní tedy zaúčtuje tyto účetní případy: ocenění majetku reálnou hodnotou, uzavření smlouvy o prodeji po-

zemku, návrh na vklad prodávaného pozemku do katastru nemovitostí (o vyřazení pozemku ke smlouvě na prodej pozemku účtuje k datu podání návrhu na vklad), následné inkaso příjmu z prodeje pozemku a přeúčtování oceňovacího rozdílu do výnosů. (viz. Tab. č. 7)

Tab. 7 Účetní případy prodeje majetku oceněného reálnou hodnotou (Zdroj: vlastní zpracování)

Č	Text	Částka	MD	Dal
1.	Ocenění majetku reálnou hodnotou	8 300,00 Kč		031.0400
		3 320,00 Kč		407.0300
		11 620,00 Kč	031.0490	
2.	Uzavření smlouvy	9 603,00 Kč		647.0300
		2 017,00 Kč		343.0025
		11 620,00 Kč	311.0000	
3.	Návrh na vklad	11 620,00 Kč	554.0300	036.0000
4.	Inkaso příjmu	11 620,00 Kč	231.0010	311.0000
5.	Proučtování z přecenění RH	3 320,00 Kč	407.0300	664.0300

Tab. 8 Účetní případy prodeje majetku neoceněného reálnou hodnotou (Zdroj: vlastní zpracování)

Č.	Text	Částka	MD	Dal
1.	Uzavření smlouvy o prodeji pozemku	9 603,00 Kč		647.0300
		2 017,00 Kč		343.0025
		11 620,00 Kč	311.0000	
2.	Inkaso příjmu	11 620,00 Kč	231.0010	311.0800
3.	Návrh na vklad	8 300,00 Kč	554.0400	031.0400

Tabulka č. 8 znázorňuje, jak by účetní měla zaúčtovat prodej pozemku, který by neoceňovala pomocí RH.

U zvýrazněné položky v tabulce č. 7 a v tabulce č. 8 účtu 231.0010, bude účetní účtovat také na položky týkající se rozpočtu. Účtování bude vypadat tedy následovně:

Tab. 9 Účtování o rozpočtové skladbě obce

Č	Text	Částka	OdPa	Pol.	MD	Dal
4.	Inkaso příjmu	11 620,00 Kč	003639	3111	231.0010	
		11 620,00 Kč				311.0000

OdPa 003639 = oddíl paragrafu, představuje komunální služby a územní rozvoj jinde nezařazené; účtuje zde o nakládání s obecním majetkem, jde tedy o prodej pozemku. (Lorenc a Kašpárková, 2016, s. 498)

Pol. 3111 = položka, druhové členění dle rozpočtové skladby; jde o položku představující příjmy z prodeje pozemků, která zahrnuje louky, pole, zahrady, lesy a další pozemky. (Lorenc a Kašpárková, 2016, s. 215)

Účetní jednotka při finanční kontrole prověří, zda daná účetní operace je zahrnuta v rozpočtu obce. V případě, že tomu tak není, je povinna upravit rozpočet rozpočtovým opatřením. Rozpočtové opatření schvaluje zastupitelstvo obce, dle novelizace zákona s povinností rozpočtové opatření zveřejnit na úřední desce.

Použité účty:

031.0400 – Ostatní plochy

031.0490 – DHM určený k prodeji

231.0010 – Základní běžný účet územních samosprávných celků

311.0000 – Pohledávky za prodej DM

343.0025 – DPH na výstupu

407.0300 – Jiné oceňovací rozdíly k DM určenému k prodeji

554.0300 – Prodané pozemky – majetek oceněný RH

554.0400 – Prodané pozemky – majetek neoceněný RH

647.0300 – Výnosy z prodeje pozemků – majetek oceněný RH

647.0400 – Výnosy z prodeje pozemků – majetek neoceněný RH

9.3 Daně související s prodejem pozemku

9.3.1 Daň z přidané hodnoty

Nabytí pozemku, jež je předmětem daně, může spadat do plnění zdanitelných, která podléhají základní sazbě 21 % nebo jsou od této daně osvobozeny bez nároku na odpočet daně. Od daně nelze osvobodit stavební pozemek (jedná se o nezastavěný pozemek, na kterém je možné zřídit stavbu spojenou pevným základem). Od daně jsou dále také osvobozeny pole, louky, pozemky, na nichž není žádná stavba. (Musilová a Fitříková, 2013, s. 278)

V našem případě se jedná o pozemek, který je zastavěný (nachází se pod rodinným domem), nejedná se o stavební pozemek a od daně z přidané hodnoty není osvobozen.

Pokud by šlo o pozemek, který je uveden jako stavební pozemek, bude pověřená osoba účtovat stejně jako u prodávaného majetku, tedy v účetním případě uzavírání smlouvy bude účtovat také o dani z přidané hodnoty, která činí 21 %, představuje tedy výstup. (Tab. č. 7 a Tab. č. 8)

9.3.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Nově od listopadu 2016 poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nabyvatel. U pozemku ostatních ploch by tedy byl poplatníkem pan XY. Prodej pozemku se ovšem uskutečnil začátkem roku 2015, tudíž poplatníkem, po vzájemné dohodě převodce a nabyvatele, se stal převodce. Sazba daně z nemovitých věcí činí 4 %, tedy obec daň zaplatí v celkové částce 468,- Kč a byla splacena k 30. 6. 2015.

Tabulka č. 10 znázorňuje, jak by účetní zaúčtovala o této situaci:

Tab. 10 Zaúčtování platby daně z nabytí nemovitosti

Č.	Text	Částka	MD	Dal
1.	Platba daně z nabytí nemovitých věcí	468,00 Kč	538.0300	231.0010

Zvýrazněná položka 231.0010 v tabulce č. 10, představuje kapitálový výdaj a účetní bude opět účtovat (Tab. č. 11) také na účet rozpočtu obce a to tímto způsobem:

Tab. 11 Účtování o rozpočtové skladbě obce

Č	Text	Částka	OdPa	Pol.	MD	Dal
1.	Platba daně z nabytí nemovitých věcí	468,00 Kč	003639	5362		231.0010
		468,00 Kč			538.0300	

OdPa 003639 = jedná se o nakládání s majetkem obcí a proto i související daň z nabytí nemovitých věcí, zaúčtuje na tento oddíl. (Lorenc a Kašpárková, 2016, s. 498)

Pol. 5362 = položka rozpočtové skladby; jde o platby daní a poplatků státnímu rozpočtu. (Lorenz a Kašpárková, 2016, s. 374)

9.4 Doporučený postup při prodeji pozemku

Postup při prodeji pozemku jsem rozčlenila za tři základní části. Tabulky č. 12 a č. 13 uvádí první část postupu – konkrétně postup před uzavřením kupní smlouvy.

Tab. 12 Postup - první část před uzavřením smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)

PŘED UZAVŘENÍM SMLOUVY	
1.	• přijetí žádosti a připravení k projednání na zasedání zastupitelstva
	• získání potřebných informací o prodávaném pozemku
	- aktuální list vlastnictví, vypovídající o právním stavu nemovitosti
	- snímek z katastrální mapy (informace jsou veřejně přístupné, možnost dohledání)
	• schválení či odmítnutí žádosti
	• schválení záměru prodeje pozemku na základě usnesení
	• vyhotovení výpisu z usnesení o schválení záměru, podklad pro kupní smlouvu
	• základní údaje výpisu z usnesení
	- datum konání zastupitelstva obce, číslo usnesení, na jehož základě schvaluje záměr prodeje majetku včetně jeho znění
	- výsledek hlasování členů zastupitelstva
- datum vyhotovení výpisu z usnesení, podpis starosty popřípadě razítko obce	

Tab. 13 Postup - druhá část před uzavřením smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)

1.	•	zveřejnění záměru prodeje pozemku
	•	vyvěšení na úřední desce a také na úřední desce umožňující dálkový přístup (webové stránky obce)
	•	obsahová stránka záměru
	-	informace o pozemku, parcelní číslo, výměra, katastrální území, číslo vlastnického listu u příslušného katastrálního úřadu (možnost doložení snímku z katastrální mapy)
	-	účel prodeje pozemku
	-	adresu a datum pro zaslání návrhů pro případné další zájemce
	-	datum vyvěšení, datum sejmutí, podpis starosty a razítko obce
	•	po uplynutí doby potřebné pro vyvěšení záměru, která činí 15 dní (§ 39 Zákona č. 125/2000 Sb., o obcích v aktuálním znění) projedná obec žádost na následujícím zasedání zastupitelstva, v případě dalších žadatelů zváží nejvýhodnější nabídku
	•	stanovení ceny (reálné hodnoty) nabízeného pozemku
	-	obec má ve svém intravilánu určenou cenu 35,- Kč za m ² , kterou oceňuje jak prodej, tak i nákup pozemku
-	možnost průzkumu na realitním trhu, na jehož základě zváží, zda by nebylo výhodnější jiné ocenění	
•	odsouhlasení geometrického plánu a prodeje za určenou cenu	
•	výpis z usnesení o schválení geometrického plánu a prodeje - podklad ke kupní smlouvě	

Tab. 14 Postup - uzavření kupní smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)

UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY		
2.	•	vytvoření kupní smlouvy
	-	popis prodávajícího a kupujícího
	-	uvedení kupní ceny a způsob úhrady
	-	ujednání, kdo hradí náklady spojené s prodejem jednaného pozemku
	-	přechod vlastnického práva
	-	návrh katastrálnímu úřadu na přepis v listech vlastnictví
	-	počet vyhotovení smlouvy - dle počtů účastníků + jedna pro katastrální úřad
	-	podpisy obou stran, které musí být úředně ověřeny na jednom vyhotovení

Tabulka č. 14 představuje uzavření kupní smlouvy a vymezuje její obsahovou stránku.

Tabulka č. 15 popisuje, jak má obec počínat po uzavření kupní smlouvy a jakých daní se prodej pozemku týká.

Tab. 15 Postup – po uzavření kupní smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)

PO UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY	
	<ul style="list-style-type: none"> • sepsání a podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí
	<ul style="list-style-type: none"> - údaje o účastnících - identifikace fyzické osoby, právnické osoby (obec je právnickou osobou)
	<ul style="list-style-type: none"> - návrh na vklad vlastnického práva - kdo získá toto právo, katastrální území, parcelní číslo, údaje dřívější pozemkové evidence, číslo geometrického plánu a spoluvlastnický podíl
	<ul style="list-style-type: none"> - sdělení pro katastrální úřad - pořadové číslo účastníka, ID datové schránky, e-mail, telefon
	<ul style="list-style-type: none"> - přílohy návrhu na vklad - kupní smlouva, výpis z usnesení zastupitelstva a záměr prodeje nemovitosti
	<ul style="list-style-type: none"> • obdržení vyrozumění o změnách pozemku od katastrálního úřadu
3.	<ul style="list-style-type: none"> - rušené údaje, nově evidované údaje, evidované nezměněné údaje
	<ul style="list-style-type: none"> • kupující se stává majitelem k datu zápisu do katastru nemovitostí
DANĚ	
	<ul style="list-style-type: none"> • daň z nabytí nemovitých věcí
	<ul style="list-style-type: none"> - obec je prodejcem pozemku, tudíž poplatníkem není
	<ul style="list-style-type: none"> - od listopadu 2016 je poplatníkem nabyvatel (§ 1 Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí v aktuálním znění)
	<ul style="list-style-type: none"> • daň z přidané hodnoty
	<ul style="list-style-type: none"> - obec je plátcem DPH
	<ul style="list-style-type: none"> - prodej pozemku pro obec představuje výstup
	<ul style="list-style-type: none"> - povinnost přiznat daň v případech stanovených zákonem (dle Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v aktuálním znění)

10 ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ A DOPORUČENÍ

10.1.1 Zhodnocení hospodaření obce

Obec se snaží být dobrým hospodářem. Majetek se snaží nabývat a tím rozvíjet infrastrukturu obce. Vzhledem k situaci se však neobejde bez řešení vypořádání majetkoprávních vztahů a to především zastavěných pozemků, ať rodinnými doby či komunikacemi. V řadě případů obec prodává pozemky, které jsou dlouhodobě využívány jinými majiteli, kteří se o tyto pozemky dlouhodobě starají a udržují je, mnohdy v oplocených částech zahrad. Pokud je to možné, vždy se obec snaží upřednostňovat směny pozemků, aby svůj majetek neponižovala. V některých případech to však takto provést nelze.

Nové zastupitelstvo, potažmo starosta, vidí největší problém v neochotě některých majitelů pozemků či nemovitostí k vzájemné spolupráci. V některých případech požadují nadměrnou cenu za nemovitost v domnění, že obec má nekonečné dno financí.

Přesto, že všechny záměry obce nejsou realizovány, se obci daří s majetkem hospodařit úsporně, prodaný majetek nahrazuje vykoupením nových ploch.

Obecně lze říci, že obec postupuje při hospodaření s majetkem dle platných právních norem.

10.1.2 Doporučení

Jako doporučení by bylo vhodné uvést, aby zastupitelé obeznámili občany, majitele jednotlivých pozemků (případně i stavebních pozemků) o možnosti prodat pozemky obci, která by je zhodnotila a poskytla žadatelům, prodala či pronajala. Dle územního plánu, který se v současné době bude aktualizovat, by bylo potřeba vybrat pozemky určené pro výstavby, případně rozšířit lokalitu pro vznik nové ulice, aby obec do budoucna mohla žádat o finanční prostředky na výstavbu rodinných domů, např. dotace na rozvoj bydlení.

Jednou z variant jak zapůsobit na majitele nemovitostí, kteří nejsou ochotni přistoupit k prodeji pozemků, převážně určených k výstavbě, je zvážit určení místního koeficientu pro daň z nemovitých věcí.

Doporučení v oblasti účetnictví malé účetní jednotky by bylo zvážit nutnost přeceňování reálnou hodnotou malých nevýznamných částí pozemků, vnitřní směrnici stanovit hranici, nad kterou by účetní jednotky přeceňovala reálnou hodnotou.

Vzhledem k tomu, že pro obec je obtížné získat nové pozemky pro novou bytovou výstavbu a tím dosáhnout rozvoje obce, měla by se zaměřit na využití dosavadního majetku. Navrhuji několik variant možného řešení a následného zhodnocení majetku obce v dlouhodobém výhledu.

Budova kulturního domu má v současné době prostory, které nejsou využívány. Jedná se o prostory bývalých kanceláří a půdní prostory. Prostory bývalých kanceláří, by bylo možné přestavět na sociální či startovací byty pro mladé. V případě půdních prostor nad velkým sálem kulturního domu, je možné vybudovat prostory pro využití mladých lidí (např. bowling nebo klub pro mladé). Vzhledem k tomu, že jsou v této budově poskytovány pohostinské služby a konají se zde kulturní akce, bylo by tedy výhodnější v této budově vybudovat spíše ubytovací zařízení a sociální či startovací byty vystavit u hřiště tělovýchovné jednoty. Předpokládané náklady na tuto rekonstrukci činí přibližně 5.000.000,- Kč. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky ve svých výzvách podporuje až 70% dotací. Případně lze žádat o finanční prostředky z programu obnovy venkova, vyhlášeného dle výzev krajským úřadem, kde dotace činí až 50 %.

Další výhodu vidím také v udržení stávajícího případně nového nájemce pohostinství v této budově, který poskytuje nejen restaurační a pohostinské služby, ale také zajišťuje stravování pro firmy a občany staršího věku, kteří si již nejsou schopni jídlo navařit. Z důvodu nižšího nájmu pronajímatele pohostinství doporučuji restauraci včetně vývařovny provozovat jako podnikatelskou činnost obce. Obec by byla schopna snáze řešit výkyvy tržeb v jednotlivých ročních obdobích.

Také díky tomu, že v budově kulturního domu je velký sál, který obec taktéž krátkodobě pronajímá, při kulturních, společenských a rodinných akcích, jako jsou svatby, oslavy či pohřby, přiláká do obce větší množství veřejnosti, která disponuje finančními prostředky a podporuje tím podnikání v obci. Prvořadým zájmem obce není pouze výtěžná činnost, ale také fungující služby v obci.

U hřiště tělovýchovné jednoty využít prostor nad stávajícími šatnami. Tuto budovu obec dlouhodobě pronajímá TJ Sokol Bratřejov a částečně nájemci k provozování služeb pohostinství. V těchto prostorách by mohla vybudovat již zmíněné sociální byty nebo startovní byty pro mladé. Projekt lze krýt až z 90 % z dotačních titulů a předpokládané náklady v tomto případě činí přes 3.000.000,- Kč. Dotace by byly čerpány od Ministerstva pro místní rozvoj České republiky. Vzhledem k předpokládanému pronájmu sociálně slab-

ším, nelze předpokládat vysoké finanční výnosy z pronájmu, obec by však měla vyřešenou otázku zajištění sociálně slabých rodin, případně mladých rodin. Přesto by pro obec bylo výhodně přístavbu zbudovat. Budovu by zhodnotila a zajistila tím pro své občany chybějící infrastrukturu. Problémem možnosti je zařazení této části v územním plánu jako sportoviště, což však lze vyřešit požadavkem a následnou změnou v územním plánu obce.

Budova základní školy má v současnosti špatnou střechu. Tento problém s nemalým majetkem by bylo možné vyřešit vybudováním půdní vestavby z dotačního programu Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy z evropských fondů. Výstavba nové třídy, by byla realizována v rámci místních akčních projektů MAP na projektové období 2016 – 2020 z financí již zmíněného ministerstva. Dotovaná částka činí 65 % uznatelných nákladů. Odhadovaná výše investice je kolem 2.500.000,- Kč. Finanční podíl obce na investici v poměru případně poskytnuté dotace je velmi výhodný. Obec by byla schopna tuto akci zrealizovat pomocí dotace.

V neposlední řadě by měla obec uvažovat, co se stávající budovou hasičské zbrojnice po vybudování nové budovy. Navrhují po vybudování nového zařízení původní zbrojnici zrekonstruovat a následně nabídnout k pronájmu podnikatelským subjektům. Obec by tím získala další finanční prostředky z nájmu a dlouhodobě podpoří rozvoj podnikání v obci.

Pokud by obec chtěla rozšířit oblast svého dosavadního podnikání v obecním lese, bylo by možné zaměstnat občany, kteří by přímo zajišťovali práce v lese s následným pořezem a prodejem palivového dříví. Šlo by nejen o zvýšení příjmů z prodeje tzv. odpadového dřeva, ale také o pokrytí poptávek občanů po dřevu.

ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo zhodnotit hospodaření s nemovitostmi vybrané obce, analyzovat přírůstky a úbytky pozemků a následné zpracování analýzy postupu při prodeji zvolené nemovitosti. Těchto cílů mělo být dosaženo pomocí analýzy dle inventarizace účtu pozemků, a poté měl být zpracován postup, týkající se prodeje vybraného pozemku. Potřebná data a údaje byly získány z vnitřních dokladů obce Bratřejov za období 2012 – 2016.

Práci tvoří teoretická a praktická část.

V teoretické části byla provedena literární rešerše týkající se převážně nemovitého majetku obce. První oddíl popisuje obecné informace obce, její znaky a působnost. Další část tvoří majetek obcí a jeho následné členění. Dále bylo vysvětleno, k jakým způsobům nabývání majetku může dojít a podrobněji popsán postup obce při prodeji nemovitosti. Poslední část teoretické části tvoří stručná charakteristika zákona o dani z nemovitých věcí a dani z nabytí nemovitých věcí a dále účetní aspekty, kde byly popsány způsoby ocenění majetku a jaký vliv prodej či koupě má vliv na rozpočet obce.

V praktické části byla, po prvotním představení vybrané Obce Bratřejov a jejího majetku, vypracována analýza nakládání s nemovitostmi obce, konkrétně pozemky, kde jsou popsány způsoby přírůstků a úbytků těchto pozemků. Jak bylo zjištěno obec ve sledovaných letech, jak nabyla pozemky tak i nějakou část prodala. Snaží se ovšem spíše o nabytí těchto pozemků. Dále je vypracována analýza postupu při prodeji zvoleného pozemku. Obec při prodeji tohoto pozemku postupovala a plnila veškeré úkony dle zákonů. Na základě teoretických a praktických poznatků, byly vypracovány tabulky pro postup při prodeji pozemku a na základě výsledků analýz, bylo zhotoveno závěrečné zhodnocení a doporučení dané obci.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

ČESKO. Vyhláška č. 410/2009 Sb. ze dne 11. listopadu 2009, kterou provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro některé vybrané účetní jednotky. In: *Sbírka zákonů*. 2009, částka 133, s. 6854-6940. Dostupná také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*, 2013, částka 99, s. 2674-2693. Dostupná také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>

ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů*, 2006, částka 63, s. 2226-2328. Dostupná také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>

ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ze dne 12. dubna 2000: *Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích* [online]. [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>

ČESKO, 2017. *Zákon o účetnictví: Zákon č. 563/1991 Sb.* [online]. [cit. 2017-05-10]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563>

Deník veřejné správy, © 2014. *Hospodaření s majetkem obcí* [online]. Pardubice [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6643218>

ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ, 2012. *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 23.11.2015*. Ostrava: Sagit. ÚZ. ISBN 978-807-2089-208.

FUREK, Adam a Tomáš JIROVEC, © 2016. *Materiál MVČR - nakládání s majetkem obcí: Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích* [online]. [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: http://www.obecuctuje.cz/dokumenty.php?hledat=nakl%C3%A1d%C3%A1n%C3%AD+%26id_dokumenty_kategorie=&archiv=

HAVLAN, Petr a Jan JANEČEK, 2013. *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. Praha: Linde Praha. ISBN 978-80-7201-899-4.

KING, Alfred M., c2011. *Internal control of fixed assets: a controller and auditor's guide*. Hoboken, N.J.: Wiley. Wiley corporate F. ISBN 978-0-470-53940-8.

KOUDELKA, Zdeněk, 2007. *Samospráva*. Praha: Linde. ISBN 978-80-7201-665-5.

LAŠMANSKÝ, Jan a Pavel HOLEC, © 2013. *Vedlejší ujednání při kupní smlouvě dle nového občanského zákoníku* [online]. [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vedlejsi-ujednani-pri-kupni-smlouve-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-91727.html>

LORENC, Jiří a Jana KAŠPÁRKOVÁ, 2016. *Rozpočtová skladba a účetnictví 2016 pro územní samosprávné celky*. Polešovice: M Lordy.

MARKOVÁ, Hana, 2017. *Daňové zákony: úplná znění platná k 1. 1. 2017*. 26. vydání. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-0451-2.

MUSILOVÁ, Lydie a Dagmar FITŘÍKOVÁ, 2013. *Kraj a obec v pozici plátce DPH*. Karviná: Paris. ISBN 978-80-87173-25-1.

NOVÁKOVÁ, Štěpánka. *Reforma účetnictví ve vybraných účetních jednotkách*. II. díl, Účetnictví organizačních složek státu a obcí. V Praze: Oeconomica, 2011, 167 s. ISBN 978-80-245-1797-1.

OBEC BRATŘEJOV, ©2017. *Titulní stránka* [online]. Bratřejov [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <http://www.obec-bratrejov.cz/>

PROVAZNÍKOVÁ, Romana, 2015. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5608-0.

SCHNEIDEROVÁ, Ivana, c2010. *Majetek krajů, měst, obcí, DSO a příspěvkových organizací*. Turnov: Acha obec účtuje. ISBN 978-80-254-5609-5.

TZB info, ©2014. *Ceny v kupních smlouvách* [online]. Brno [cit. 2017-05-08]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/11495-cena-v-kupnich-smlouvach>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

a. s.	Akciová společnost
č.	Číslo
DDHM	Drobný dlouhodobý hmotný majetek
DDNM	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DM	Dlouhodobý majetek
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
MAP	Místní akční plány
Např.	Například
p. č.	Parcelní číslo
RH	Reálná hodnota
s.	Strana
s. r. o.	Společnost s ručením omezeným
Tab.	Tabulka
Tzv.	Takzvaně

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Vývoj přírůstků a úbytků pozemků ve sledovaných letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce) 40

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1 Základní informace o obci</i>	34
<i>Tab. 2 Inventarizace účtu pozemku v letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)</i>	39
<i>Tab. 3 Celkové přírůstky a úbytky v m² (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)</i>	41
<i>Tab. 4 Celkové přírůstky a úbytky v Kč (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)</i>	41
<i>Tab. 5 Způsoby nabytí pozemků v letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)</i>	42
<i>Tab. 6 Způsoby úbytku pozemků v letech 2012 – 2016 (Zdroj: vlastní zpracování na základě interních dokladů obce)</i>	43
<i>Tab. 7 Účetní případy prodeje majetku oceněného reálnou hodnotou (Zdroj: vlastní zpracování)</i>	49
<i>Tab. 8 Účetní případy prodeje majetku neoceněného reálnou hodnotou (Zdroj: vlastní zpracování)</i>	49
<i>Tab. 9 Účtování o rozpočtové skladbě obce</i>	50
<i>Tab. 10 Zaučtování platby daně z nabytí nemovitosti</i>	51
<i>Tab. 11 Účtování o rozpočtové skladbě obce</i>	52
<i>Tab. 12 Postup - první část před uzavřením smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)</i>	52
<i>Tab. 13 Postup - druhá část před uzavřením smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)</i>	53
<i>Tab. 14 Postup - uzavření kupní smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)</i>	53
<i>Tab. 15 Postup – po uzavření kupní smlouvy (Zdroj: vlastní zpracování)</i>	54

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P 1: Žádost o odkoupení pozemku

Příloha P 2: Výpis z usnesení č.14/15

Příloha P 3: Záměr prodeje obecního pozemku

Příloha P 4: Výpis z usnesení č. 20/15

Příloha P 5: Kupní smlouva

PŘÍLOHA P I: ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU

ŽÁDOST O ODKOUPENÍ POZEMKU VE VLASTNICTVÍ OBCE BRATŘEJOV

ŽADATEL:

Jméno, příjmení: Vítězslav Válek

Bydliště: Bratřejov 133, Vizovice 763 12

TELEFON: .

E-MAIL:

PŘEDMĚT ŽÁDOSTI:

Pozemek parcelní číslo: 26^{1/6}/₆

Katastrální území: Bratřejov

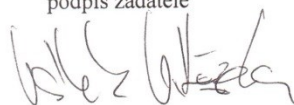
ZDŮVODNĚNÍ ŽÁDOSTI:

Jedná se o pozemek pod postaveným domem číslo popisné 133.

Z důvodu rekonstrukce a následného užívání žádám tímto o odkup parcely 26^{1/6}/₆ od obce Bratřejov.

V Bratřejově, dne 28. 1. 2015

podpis žadatele



PŘÍLOHA P 2: VÝPIS Z USNESENÍ Č.14/15

VÝPIS Z USNESENÍ

ZASTUPITELSTVA OBCE BRATŘEJOV

konaného dne 28.1.2015
č.14/15

37/3/3/15 Zastupitelstvo obce Bratřejov SCHVALUJE souhlas se stavbou pana Vitězslava Válka na p.č.2616/6 RD č.p.133, SCHVALUJE souhlas s projektovou dokumentací a SCHVALUJE zveřejnění záměru prodeje pozemku na p.č.2616/6.

pro 8 proti 0 zdržel se 0

V Bratřejově 29.1.2015

starosta obce



Zicha Richard

PŘÍLOHA P 3: ZÁMĚR PRODEJE OBECNÍHO POZEMKU

OBEC BRATŘEJOV

Na základě §39,zákona č.128/2000 Sb.

zveřejňuje záměr

Prodej obecního pozemku

Obec Bratřejov je vlastníkem pozemku parcelní číslo 2616/6 o výměře 332m². v katastrálním území Bratřejov u Vizovic, zapsaný na listu vlastnickém č 10001 u katastrálního úřadu ve Zlíně.

Záměr se zveřejňuje za účelem prodeje pozemku p.č. 2616/6 vedeného v KN jako ostatní plocha.

Pozemek se nachází z části pod zastavěným domem č.p.133 v Bratřejově

Své připomínky k prodeji zasílejte na adresu:

Obec Bratřejov
Bratřejov 226
76312
Vizovice

DO 25.2.2015



Za obec Bratřejov:

Richard Zicha
starosta obce

Vyvěšeno: 29.1.2015
Sejmuto : 25.2.2015

PŘÍLOHA P 4: VÝPIS Z USNESENÍ Č.20/15

VÝPIS Z USNESENÍ

ZASTUPITELSTVA OBCE BRATŘEJOV

konaného dne 25.2.2015
č.20/15

61/4/5/15 Zastupitelstvo obce Bratřejov SCHVALUJE prodej pozemku p.č.2616/6 ostatní plocha o výměře 332 m², nacházejícího se na katastrálním území Bratřejov, který je zapsán na LV.č.10001 u katastrálního úřadu ve Zlíně, panu Vítězslavu Válkovi nar. : . trvale bydlící č.p.133 Bratřejov , za cenu 35,-Kč. za 1m² což je 11620,-Kč.

a SCHVALUJE zřízení věcného břemene na kanalizaci pod pozemkem p.č.2616/6. Podpisem smlouvy pověřuje starostu obce. Kupující hradí náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu , kupní smlouvy, smlouvy na věcné břemeno, vkladem do katastru nemovitosti a správní poplatky s tím spojené.

pro 9 proti 0 zdržel se 0

V Bratřejově 25.2.2015



Zicha Richard
starosta obce

PŘÍLOHA P 5: KUPNÍ SMLOUVA

KUPNÍ SMLOUVA

Prodávající **Obec Bratřejov**
Bratřejov č.p.226
763 12 Vizovice
IČO : 00283801
zastoupená starostou obce panem Richardem Zichou

a

kupující **Vítězslav Válek, r.č.**
bytem Bratřejov č.p. 133
763 12 Vizovice

uzavřeli podle §560 a §2128 a násl. občanského zákoníku
tuto kupní smlouvu o prodeji a koupi nemovité věci :

I.

Obec Bratřejov je vlastníkem pozemku parc.č.2616/6–ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 332m², zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín na listu vlastnictví číslo 10001 k.ú. Bratřejov u Vizovic, obec Bratřejov. Vlastnictví k pozemku přešlo na Obec Bratřejov ze zákona č.172/1991 Sb.

II.

Prodávající Obec Bratřejov prodává a kupující Vítězslav Válek od ní kupuje a do svého vlastnictví přijímá pozemek parc.č.2616/6–ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 332m² v k.ú. Bratřejov u Vizovic, obec Bratřejov, ve stavu v jakém se nachází ke dni podpisu smlouvy.

III.

Cena pozemku byla schválena zastupitelstvem a stanovena dohodou částkou 35,-Kč/m², tj. za 332 m² celková částka 11.620,-Kč, slovy „Jedenácttisícšestsetdvacetkorun českých“.
Kupní cena byla uhrazena před podpisem této smlouvy, což obě strany svými podpisy potvrzují.

IV.

Obecní zastupitelstvo Obce Bratřejov na svém veřejném zasedání č. usnesení 61/4/5/15 ze dne 25.02.2015 rozhodlo podle § 85 písm.a) zák. č.128/2000 Sb. v platném znění o obcích, prodat pozemek parc.č.2616/6 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 332m², v k.ú. Bratřejov u Vizovic, panu Vítězslavu Válkovi, za cenu 35,-Kč/m², za podmínky souhlasu se zřízením věcného břemene ve prospěch Obce Bratřejov pro veřejnou obecní kanalizaci, dle následně vyhotoveného geometrického plánu a dalších podmínek uvedených v této smlouvě.
Záměr prodeje byl vyvěšen dne 29.01.2015 a sňat dne 25.02.2015.

V.

Náklady na vypracování kupní smlouvy, vkladu, včetně správního poplatku hradí dle dohody kupující Vítězslav Válek.

VI.

Vlastnické právo ke koupené nemovitosti přechází na kupujícího Vítězslava Válka dnem podání vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a předání převáděné nemovitosti prodávajícím kupujícímu bude provedeno do tří dnů od povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti příslušným katastrálním úřadem.

VII.

Kupující prohlašuje, že si koupený pozemek před podpisem smlouvy prohlédl a že jeho věcný i právní stav zná, což svými podpisem potvrzuje.

VIII.

Účastníci smlouvy navrhují, aby u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, v katastru nemovitostí katastrální území Bratřejov u Vizovic, obec Bratřejov podle této kupní smlouvy :

- a) z listu vlastnictví Obce Bratřejov č. 10001 byl odepsán: pozemek parc.č.2616/6 –ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 332m2
- b) na list vlastnictví č.156 pana Vítězslava Válka byl připsán: pozemek parc.č.2616/6 –ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 332m2

IX.

Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž po jednom obdrží každý účastník smlouvy a jedno vyhotovení bude předloženo pro zápis vkladu práv u katastrálního úřadu.

X.

Účastníci smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek. Před jejím podpisem si ji přečetli, její obsah je jim znám a s ním plně a bez výhrad souhlasí, což svými vlastnoručními podpisy stvrzují.

V Bratřejově dne 03.03.2015
OBEC BRATŘEJOV
 763 12 okr. Zlín
 IČ 283 - 801

Prodávající :

Za Obec Bratřejov : Richard Zicha - starosta

Kupující :

Vítězslav Válek



Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bratřejov
 pořad. číslo legalizace
 Vlastnoručně podepsal
 RICHARD ZICHA
 Jméno(a), příjmení, datum a místo narození žadatele
 BRATŘEJOV 07269 okr. ZLÍN
 adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu na území České republiky - adresa bydliště mimo území České republiky
 druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje uvedené v této ověřovací doložce 4.3.2015
 V Bratřejově dne.....


Věra Štalmachová
 Jméno a příjmení ověřující osoby
 která vidímáci legalizaci provedla



Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Bratřejov
 pořad. číslo legalizace
 Vlastnoručně podepsal
 VÍTEZSLAV VÁLEK
 Jméno(a), příjmení, datum a místo narození žadatele
 BRATŘEJOV 07133 okr. ZLÍN
 adresa místa trvalého pobytu - adresa místa pobytu na území České republiky - adresa bydliště mimo území České republiky
 druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje uvedené v této ověřovací doložce
 V Bratřejově dne.....


Věra Štalmachová
 Jméno a příjmení ověřující osoby
 která vidímáci legalizaci provedla

