

## Obsah

### AKTUALITY

Ze zasedání Výkonného výboru KA ČR.....	2
Úprava copyrightu příručky a Etického kodexu.....	2
Nově schválené interpretace NÚR.....	2
Technická novela zákona o přezkoumání hospodaření.....	3

### XXII. SNĚM KA ČR

Mimořádný sněm Komory auditorů ČR (Lenka Velechovská).....	4
Usnesení XXII., mimořádného a náhradního sněmu Komory auditorů ČR.....	6
Priority činnosti Komory auditorů ČR v letech 2013-2014.....	7
Rozpočet KA ČR na rok 2013.....	8

### TÉMA ČÍSLA – FACILITY MANAGEMENT

Nové trendy ve facility managementu (Jaroslav Wurm).....	10
Spolupráce auditora s facility managerem (Radek Stein).....	12
Řešení některých problémů z praxe bytových družstev a společenství vlastníků jednotek (Martin Durec).....	15
Pojištění nemovitostí (Monika Opatrná).....	21
Jak se připravit na nákup či prodej nemovitosti (Tomáš Lengyel).....	23
Rozhovor s Jakubem Zadákem Důležitá bude schopnost individuálního přístupu a odborné zázemí facility firem.....	25

### NA POMOC AUDITORŮM

Subdodávky auditu (Michal Štěpán).....	26
Doplňující stanovisko Výkonného výboru KA ČR.....	27

RECENZE.....	28
--------------	----



### e-příloha Auditor 4/2013

#### OBSAH

- XXII. sněm KA ČR: Strategie KA ČR
- Téma čísla – Facility management  
Pořízení a užívání nemovitostí z pohledu DPH (Jana Ledvinková)
- Zaznamenali jsme

Toto číslo vyšlo **13. 5. 2013**  
Uzávěrka pro příjem podkladů  
pro další číslo je **14. 5. 2013**

## Nově ve Výboru pro SME/SMP



Jaroslav  
Dubský

Na mimořádném sněmu komory, který se konal 22. dubna, byly schváleny základní dokumenty Strategie KA ČR a Priority činnosti KA ČR v letech 2013-2014, v nichž se komora přihlásila k aktivní podpoře činností malých a středních auditorských praxí (tzv. SMP).

Výkonný výbor komory již po sněmu v listopadu 2012 rozhodl o obnovení činnosti Výboru pro malé a střední podniky a auditorské praxe (SME/SMP). Podobné iniciativy v této aktuální oblasti podnikají mnohé jiné mezinárodní auditorské a účetní asociace, např. IFAC, FEE, AICPA, ACCA či ICAEW. Tyto asociace vytyčily téma malých a středních podniků a auditorských/účetních praxí jako jednu ze svých priorit na nadcházející období a kromě velké propagace tématu na svých webových stránkách zřídily pracovní skupiny, výbory či jiné orgány, které se této problematice s velkou odpovědností věnují. Heslo myslet především na malé („Think small first“) je jedním z pilířů všech koncepcí a strategií, neboť malé a střední podniky jsou dnes všeobecně považovány za jeden z hlavních motorů ekonomiky a jejího růstu.

Komora v uplynulých letech uspořádala celou řadu školení zaměřených např. na výběr vzorků, testy kontrol, zprávu auditora a zakázky jiné než audit účetní závěrky. Všechny jsou relevantní především pro

SMP. Komora také přeložila příručky IFAC zaměřené pro malé a střední auditorské praxe (Příručka při auditu malých a středních účetních jednotek, Příručka k řízení kvality pro malé a střední auditorské praxe) a zorganizovala školení zaměřená na jejich praktickou aplikaci.

V roce 2012 byla podstatným způsobem aktualizována Příručka pro provádění auditu u podnikatelů, která je určena zejména SMP.

Základ opravdu máme, je pevný, je na čem stavět a je jen na nás, abychom s tím pokročili dále. V lednu byl schválen plán činnosti tohoto výboru pro rok 2013, mezi jehož hlavní úkoly patří praktické uplatňování ISOC 1 v podmínkách malých a středních auditorských praxí, hledání způsobů efektivního vedení spisu auditora, podpora a příprava školení a klubových večerů ve spolupráci s jinými výbory, zjišťování potřeb SME/SMP a jejich podpora, přenos podnětů a využití informací z FEE v naší praxi.

Výbor má nyní 11 členů složených ze zástupců malých a středních auditorských praxí, OSVČ a pracovníků komory.

V naší činnosti se neobejdeme bez vašich aktivních podnětů, názorů a ukázek příkladů, kde to dobře funguje (best practice). Vaše aktivní spolupráce a komunikace nám bude napomáhat v této činnosti, kterou (znovu) zahajujeme.

**Jaroslav Dubský**  
předseda Výboru  
pro SME/SMP KA ČR

## Ze zasedání Výkonného výboru KA ČR

Výkonný výbor se na svém zasedání, které se uskutečnilo 15. dubna 2013, zabýval jak standardní agendou, tak aktuálními činnostmi jednotlivých výborů. Důležitým bodem jednání byly i informace o novinkách z oblasti evropských předpisů a jejich projednávání v jednotlivých komisích Evropského parlamentu (EP).

Výkonný výbor schválil:

- návrh Výboru pro auditorské zkoušky na osvobození žadatelů od dílčí části auditorské zkoušky ve smyslu § 8 odst. 3 zákona o auditorech,
- návrh Výboru pro auditorské zkoušky na neosvobození od části auditorské zkoušky,
- plán činnosti Výboru pro SME/SMP,
- uspořádání společného jednání prezidentů KA ČR a ČIIA o možnostech spolupráce,
- postup pro vytvoření zjednodušené Příručky pro provádění auditu pro využití v rámci Světové banky,
- návrh textu usnesení XXII., mimořádného sněmu KA ČR,

- účast předsedy Výboru pro SME/SMP na jednání „FEE SMP Forum“, které se uskutečnilo 26. června v Bruselu.

Výkonný výbor dále projednal:

- přehled seminářů a klubových večerů na druhou polovinu roku 2013,
- a schválil postup při vypracování znaleckých posudků pro potřebu Kárné komise,
- a nedoporučil účast na konferenci pořádané KiBr

a vzal na vědomí:

- revidovaný standard IES 5,
- informace z Rady pro veřejný dohled nad auditem,
- informaci z oddělení metodiky o připomínkových řízeních projednávaných na KA ČR,
- stanovisko k dotazům auditorů,
- novinky z oblasti evropských předpisů a jejich projednávání v komisích EP,
- dopis FEE předsedovi JURI týkající se připomínek k návrhu 4. a 7. směrnice EU,

- dotazník z IFAC k návrhu na změnu jejich stanov,
- informace o vytvoření oponentní skupiny pro vytvoření jednotného metodického prostředí,
- materiál o poskytování auditorských služeb ve veřejném sektoru,
- informaci o aktuálním počtu přihlášených na konferenci a oslavy k 20. výročí založení Komory,
- informace o přípravách publikace k 20. výročí založení KA ČR,
- scénář připravený na XXII., mimořádný sněm KA ČR,
- personální informace o obsazení volných pracovních míst na úřadu KA ČR na místo pracovníků, kteří ukončili pracovní poměr,
- zápisy ze zasedání prezidia, výborů a komisí,
- zprávy ze zahraničních služebních cest,
- zápis ze zasedání NÚR,
- legislativní monitoring.

**Jiří Mikyna**

ředitel úřadu Komory auditorů ČR

## Úprava copyrightu příručky a Etického kodexu

Dovolujeme si Vás upozornit na drobnou úpravu na webových stránkách KA ČR v části Předpisy a metodika – Auditorské standardy 2012 a Etika. Podstatou úpravy je pouze změna formulace copyrightu, kterou si vyžádal IFAC a která nemá vliv na obsahovou stránku překladů standardů a Etického kodexu, které jste obdrželi na CD s časopisem Auditor č. 2/2013.

-pse-

## Nově schválené interpretace Národní účetní rady

Národní účetní rada schválila 18. března 2013 dvě nové interpretace: I-24 Události po rozvahovém dni a I-25 Ocenění po předchůdci.

Znění obou interpretací najdete na webových stránkách NÚR [www.nur.cz](http://www.nur.cz).

-pse-



## Technická novela zákona o přezkoumání hospodaření

V současné době je připravována technická novela zákona č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí (dále jen zákon), k níž komora připravila připomínky.

Z původních informací poskytnutých Ministerstvem financí ČR vyplynulo, že technická novela se nebude vztahovat na paragrafy primárně určené pro auditory. K těmto paragrafům patří § 2, § 3, § 10 a § 17 odst. 2. Návrh zákona, který byl odeslán do vnějšího připomínkového řízení, však obsahuje i změny paragrafů, kterými se auditoři řídí.

### Ustanovení § 10 odst. 2 písm. c)

Stávající znění	Návrh nového znění
Označení dokladů a jiných materiálů, ze kterých zjištění podle písmena b) vychází.	Označení všech dokladů a jiných materiálů využitých při přezkoumání.

Ze zdůvodnění KA ČR k návrhu ustanovení vyplynulo, že předmět přezkoumání je tak široký, že požadavek na označení všech dokladů a jiných materiálů využitých při přezkoumání povede k celkové nepřehlednosti a nerosrozumitelnosti zprávy o výsledku přezkoumání hospodaření a konečnému uživateli, kterým je kromě orgánů územního samosprávného celku především občan, nepřinese žádnou přidanou hodnotu.

#### Závěr:

KA ČR proto navrhla, aby bylo ponecháno původní znění ustanovení § 10 odst. 2 písm. c).

### Ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 1

Stávající znění	Návrh nového znění
V porušení rozpočtové kázně.	V porušení rozpočtové kázně nebo ve vzniku správního deliktu podle jiného právního předpisu.

KA ČR k tomuto návrhu změny zákona uvádí, že ze zákona č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů nevyplývá, že auditor je osobou oprávněnou rozhodovat o tom, zda správní delikt vznikl anebo nevznikl, proto by tato informace neměla být v této podobě uvedena ve zprávě o výsledku přezkoumání hospodaření.

#### Závěr:

KA ČR proto navrhla, aby bylo ponecháno původní znění ustanovení § 10 odst. 3 písm. c) bod 1.

### Ustanovení § 10 odst. 4 písm. c)

Stávající znění	Návrh nového znění
	Konzultační doporučení pro účely schvalování účetní závěrky podle zvláštního právního předpisu.

Jedná se o zcela nové ustanovení, které nebylo součástí původního znění zákona. KA ČR upozorňuje, že primárním účelem přezkoumání hospodaření dané účetní jednotky není audit (ověření) účetní závěrky, i když účetnictví je jednou z oblastí, na kterou se auditor musí při přezkoumání zaměřit.

Konzultační doporučení není nijak blíže v návrhu zákona specifikováno, tzn. že přesně nevíme, co znamená a co by mělo být jeho obsahem. Pro auditora by ale takové konzultační doporučení bylo zcela jinou zakázkou s jinými riziky, závěry apod.

#### Závěr:

KA ČR proto navrhla, aby toto nové ustanovení bylo z novely zákona vynecháno.

Pokud bude technická novela zákona schválena s úpravami, které byly rozeslány do vnějšího připomínkového řízení, bude nutné aktualizovat auditorský standard KA ČR č. 52 – Přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků.

O aktuálním znění zákona budeme včas informovat prostřednictvím časopisu Auditor.

**Martina Smetanová**

členka Výboru pro veřejný sektor KA ČR



## Mimořádný sněm Komory auditorů ČR

V pondělí 22. dubna se v kongresovém centru hotelu Olšanka na pražském Žižkově sešli auditori na mimořádném sněmu. Na programu sněmu, v pořadí již dvaadvacátém, bylo schvalování vnitřních předpisů, auditorských standardů a dalších dokumentů včetně rozpočtu na rok 2013. Sněm měl rychlý průběh a skončil dříve, než bylo plánováno.

Prezident komory Petr Šobotník mimořádný sněm zahájil, zdůvodnil jeho konání a přivítal přítomné auditory. Jednání sněmu řídil první viceprezident komory Ladislav Mejzlík. V okamžiku zahájení sněmu bylo přítomno 234 auditorů včetně plných mocí, což bylo méně než potřebná třetina všech auditorů. Petr Šobotník tedy v souladu se statutem vyhlásil náhradní sněm se stejným programem. Aby mohl proběhnout řádný sněm, musela by být přítomna alespoň třetina (454) všech auditorů vedených v seznamu komory (1362).

Slovo převzal Ladislav Mejzlík, informoval o technických záležitostech jednání a o postupu hlasování. Zmínil také dotazník týkající se kontinuálního profesního vzdělávání, který byl na sněmu k dispozici, a požádal auditory o jeho vyplnění. Samotné jednání začalo volbou mandátové komise, návrhové komise, ověřovatelů zápisu, schválením



programu sněmu a schválením skrutátorů. Poté se přistoupilo k hlasování o předložených dokumentech.

Znění předložených dokumentů se proti verzi předložené sněmu 19. listopadu 2012 nelišilo až na Vnitřní předpis pro KPV a návrh rozpočtu Komory auditorů ČR na rok 2013. Návrh rozpočtu byl nově upraven v nákladové části o položky spojené s konáním mimořádného sněmu a u položek ostatní služby a odpisy majetku.

Ladislav Mejzlík předal slovo Stanislavu Staňkovi, aby krátce seznámil přítomné s první předkládanou novelou, a to s novelou předpisu pro KPV. Tento předpis

obsahuje oproti znění předloženému na listopadovém sněmu dvě změny, které požadovala Rada pro veřejný dohled nad auditem. Za rozvoj a udržování své způsobilosti jsou primárně zodpovědní auditori, viz nový odst. 3 v § 1 předpisu. Druhou změnou v tomto předpisu je vložení věty týkající se doby, po kterou je nutno uchovávat dokumentaci splnění KPV, a to alespoň pět let, viz § 5 odst. 2. Poté vyzval Ladislav Mejzlík přítomné k případné diskuzi, do které se nikdo nepřihlásil, a v následném hlasování byl předpis auditory schválen.

Stanislav Staňek seznámil přítomné také s podstatou změny směrnice pro odbornou praxi asistentů auditora. Opět se nikdo nepřihlásil do diskuze. I tato směrnice byla auditory schválena.

Dalším bodem byla změna data účinnosti Auditorského standardu č. 52 týkajícího se přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků, kterou krátce okomentoval Michal Štěpán a auditori následně svým hlasováním schválili.

Také Auditorský standard č. 56 – Ověřování zprávy o vztazích mezi propojenými osobami a standard ISQC 1 Michal Štěpán krátce okomentoval. V rámci samostatných hlasování byly oba standardy schváleny.



Slovo dostal opět Stanislav Staněk, aby uvedl strategii KA ČR před hlasováním o jejím schválení. Převážnou většinou hlasů byl tento dokument schválen.

Dalším předkládaným dokumentem byly Priority činnosti KA ČR, o kterých hovořil prezident Petr Šobotník. Priority byly následně jednomyslně schváleny.

Petr Šobotník vystoupil také k návrhu rozpočtu komory na rok 2013. Vysvětlil důvody navyšování nákladů v rozpočtu, kterými jsou zvyšování počtu kontrol, nájem dalších prostor, pořádání červnové konference a oslav k 20 letům vzniku komory a mimořádný sněm. Výnosy jsou rozpočtovány ve stejné výši jako v minulých letech. Zmínil, že se zvyšuje poměr auditorů zaměstnanců na úkor OSVČ. Také vyzval k diskusi k návrhu rozpočtu zůstala bez odezvy a rozpočet byl schválen.

Jednání sněmu se chýlilo ke konci, když moderátor vyzval Jiřího Ficbauera k přečtení návrhu usnesení sněmu. Po přednesení usnesení sněmu vyzval Ladislav Mejzlík k vyjádření přítomných v diskuzi. Následně se již hlasovalo s výsledkem – schváleno.

Poté pozval prezident Petr Šobotník všechny přítomné na oslavy k 20 letům vzniku Komory auditorů ČR. Ladislav Mejzlík zrekapituloval počet přítomných auditorů vč. plných mocí a výsledky jednotlivých hlasování. V průběhu sněmu počet auditorů rostl, v 10.30 hod. bylo přítomno 291 auditorů včetně plných mocí.

Petr Šobotník ještě před ukončením sněmu připomněl volby na příštím sněmu v roce 2014. Následně již poděkoval za účast všem přítomným a pozitivně

hodnotil rychlý a efektivní průběh jednání sněmu.

### Lenka Velechovská

Mimořádný sněm schválil novely těchto předpisů:

- Vnitřní předpis pro kontinuální profesní vzdělávání (KPV),
- Směrnice pro odbornou praxi asistentů auditora,
- změnu data účinnosti Auditorského standardu č. 52,
- Auditorský standard č. 56,
- upřesnění účinnosti ISQC 1.

Dále sněm schválil:

- priority činnosti Komory auditorů ČR na roky 2013 až 2014,
- strategii Komory auditorů ČR (viz e-příloha),
- rozpočet Komory auditorů ČR na rok 2013,
- usnesení.



## Usnesení XXII., mimořádného a náhradního sněmu Komory auditorů ČR konaného 22. dubna 2013 v Praze

XXII., náhradní sněm Komory auditorů České republiky (dále jen „komora“) po projednání jednotlivých bodů programu podle schváleného programu jednání:

### a) schvaluje podle předložených návrhů

- změny vnitřních předpisů:
  - a) novelu Vnitřního předpisu pro kontinuální profesní vzdělávání auditorů s účinností k 1. lednu 2014,
  - b) novelu Směrnice pro odbornou praxi asistentů auditora s účinností dnem schválení, s výjimkou § 6 odst. 2, který nabývá účinnosti k 1. lednu 2014,
  - c) změnu data účinnosti AS č. 52 – Přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků, s účinností dnem schválení,
  - d) AS č. 56 – Ověřování zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, s účinností dnem schválení;
- upřesnění účinnosti standardu ISQC 1 takto: Standard ISQC 1 je účinný od 15. prosince 2009;
- strategii komory;

- priority činnosti komory v letech 2013 – 2014;
- rozpočet komory na rok 2013;
- auditora účetní závěrky komory Ing. Olgu Němcovou, č. opr. 1486, a náhradníka Ing. Jaroslavu Pechovou, č. opr. 0123, na účetní období 2012 a 2013.

- b) vyhláší volby do orgánů komory (Výkonný výbor, Dozorčí komise, Kárná komise a Volební komise), volby se uskuteční na sněmu komory v listopadu 2014 a Volební komise rozhodne o termínu přijímání návrhů na kandidáty;
- c) ukládá Výkonnému výboru, Dozorčí komisi a Kárné komisi zajistit jednotlivé úkoly vyplývající z priorit činnosti komory v letech 2013 – 2014;
- d) ukládá Výkonnému výboru sestavit do konce listopadu 2013 rozpočet na rok 2014 a tento rozpočet zveřejnit prostřednictvím webových stránek komory;
- e) ukládá Výkonnému výboru připravit konkrétní návrhy vyplývající ze schválené strategie komory tak, aby se auditorská obec mohla podílet na jejich realizaci.





## Priority činnosti Komory auditorů ČR v letech 2013-2014

Priority činnosti Komory auditorů ČR (dále jen „Komora“) jsou zaměřeny do oblastí: vzdělávání auditorů, regulace profese, řízení a kontroly kvality auditorské činnosti a komunikace s auditory a veřejností.

### Výkonný výbor:

- spolupracovat s Ministerstvem financí ČR a Radou pro veřejný dohled nad auditem na řádné a korektní aplikaci zákona o auditorech v praxi a na přípravě jeho novelizace v návaznosti na přijaté změny v legislativě a doporučení Evropské komise,
- zvyšovat kvalitu vzdělávání asistentů auditorů před vstupem do profese a školení KPV pro auditory,
- přijímat opatření ke zvyšování nezávislosti, kvality a intenzity kontrol prováděných u auditorů s cílem zajistit kvalitu poskytovaných auditorských služeb,
- pokračovat ve školení Mezinárodních auditorských standardů a školeních o vnitřním systému řízení kvality podle ISQC 1 s cílem dosáhnout stavu, kdy všichni činní auditoři budou moci prokázat svoji odbornost v této oblasti,
- zajišťovat metodickou podporu a umožnit vzdělávání auditorům v souvislosti s ověřováním účetních závěrek sestavených podle IFRS,
- aktivně využívat možnosti projektu „Technická asistence v oblasti finančního výkaznictví“ v rámci programu česko-švýcarské spolupráce,
- přijmout opatření k zajištění vyrovnaného rozpočtu Komory od roku 2015,
- prohlubovat spolupráci s Ministerstvem financí ČR,
- nadále se podílet na činnosti FEE, IFAC, NÚR,
- pokračovat ve spolupráci s partnerskými komorami a institucemi, jejichž zaměření přímo či nepřímo souvisí s auditorskou profesí,
- vhodným a racionálním způsobem informovat auditorskou obec o výsledcích činnosti Výkonného výboru a jeho pomocných orgánů (odborných výborů),

- spolupracovat s Dozorčí komisí a Kárnou komisí při řešení problémů souvisejících s podporou kvality auditorské profese,
- hledat a vytvářet nové možnosti poskytování služeb auditory se zaměřením na malé a střední auditorské firmy,
- pokračovat v modernizaci informačních systémů a zprovoznit centrální on-line registrační a komunikační systém pro auditory, auditorské společnosti a asistenty auditora,
- cíleně informovat a posilovat povědomí laické veřejnosti o významu nezávislého ověření účetní závěrky a roli auditora,
- vhodným způsobem komunikovat s odbornou veřejností o novinkách a změnách v oblasti auditu účetní závěrky a dalších poskytovaných službách.

### Dozorčí komise:

- spolupracovat s Radou pro veřejný dohled nad auditem na zkvalitňování zavedeného systému kontroly kvality auditu podle zákona o auditorech a jeho případné novelizace v návaznosti na doporučení Evropské komise,
- zajistit provádění kontrol kvality v takovém rozsahu a počtu, aby v rámci šestiletých cyklů 2007-2013 a 2013-2019 byl splněn požadavek zákona na provedení kontroly auditorů nejdéle po šesti letech,
- spolupracovat s Výkonným výborem a s Kárnou komisí při řešení problémů souvisejících s podporou kvality auditorské profese,
- informovat v obecné formě auditorskou obec o zjišťovaných nedostatcích při kontrolách kvality,
- pokračovat v kontrolách implementace klarifikovaných ISA a standardů pro řízení kvality (ISQC),
- rozšířit evidenci druhů nálezů z kontrol kvality a jejich příčin o požadavky European Audit Inspection Group (EAIG) na vykazování.

**Kárná komise:**

- v rámci kárného řízení zahajovaného na návrh subjektů dle § 26 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, postihovat jednání auditorů a auditorských společností, které je v rozporu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA), auditorskými standardy a směrnice-mi vydanými Komorou, etickým kodexem a vnitřními předpisy Komory,
- vyřizovat podněty na nesprávný výkon činnosti auditorů a auditorských společností,
- postihovat nedodržování požadavku na kontinuální profesní vzdělávání auditorů (neabsolvování povinného prioritního tématu, nedodržení stanoveného počtu hodin kontinuálního profesního vzdělávání),
- informovat v obecné rovině a při zachování zásady mlčenlivosti auditorskou obec prostřednictvím časopisu Auditor o případech porušení zákona, předpisů Komory a udělených kárných opatřeních,
- informovat veřejnost o kárných opatřeních prostřednictvím webových stránek Komory (informace o pravomocně udělených kárných opatřeních zveřejňované u jednotlivých auditorů ve veřejně přístupném internetovém seznamu),
- dále posilovat formálně právní úroveň aktů aplikace práva vydávaných Kárnou komisí, zvláště s ohledem na požadavky formulované odvolacím orgánem, tj. Radou pro veřejný dohled nad auditem.

## Rozpočet KA ČR na rok 2013

tis. Kč

Položka	Skutečnost	Skutečnost	Rozpočet 2013	
	2011	2012	původní	upravený
<b>NÁKLADY</b>		předběžné výsledky		
<b>1 Spotřebované nákupy celkem</b>	<b>915</b>	<b>1 666</b>	<b>786</b>	<b>786</b>
1.1 Spotřeba materiálu	781	1 605	786	786
1.2 Spotřeba energie	132	61	0	0
1.3 Prodané zboží	2	0	0	0
<b>2 Služby celkem</b>	<b>12 666</b>	<b>14 145</b>	<b>15 734</b>	<b>15 929</b>
2.1 Opravy a udržování	7	5	40	40
2.2 Cestovné tuzemské	938	996	987	987
2.3 Cestovné zahraniční	947	481	850	630
2.4 Náklady na reprezentaci	508	860	1 184	1 254
2.5 Ostatní služby	10 266	11 803	12 673	13 018
2.5.1 Nájemné a služby k nájmu	3 561	4 425	5 465	5 525
2.5.2 Náklady kancelář (leasing, IT, telefony, internet)	876	811	876	876
2.5.3 Překlady, autorské honoráře	940	713	828	828
2.5.4 Tisky a vydavatelský servis, poštovné	2 249	2 029	2 176	2 181
2.5.5 Náklady na lektory a zkoušející	357	2 105	1 735	1 735
2.5.6 Ostatní služby	2 283	1 720	1 593	1 873
<b>3 Osobní náklady celkem</b>	<b>19 484</b>	<b>20 312</b>	<b>22 565</b>	<b>22 565</b>
3.1 Mzdové náklady zaměstnanců	9 733	10 606	12 130	12 130
3.2 Dohody o provedení práce	2 422	864	1 001	1 001
3.3 Náhrady ušlého výdělku - funkční požitky	3 603	3 692	3 755	3 755
3.4 Zákonné sociální pojištění	3 505	4 904	5 384	5 384
3.5 Zákonné sociální náklady (stravenky)	222	246	295	295
<b>4 Daně a poplatky</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>5 Ostatní náklady celkem</b>	<b>1 587</b>	<b>1 775</b>	<b>1 790</b>	<b>1 790</b>
5.1 Pokuty a penále, kurz.ztráty, dary, odpis pohled.	109	192	95	95
5.2 Jiné ostatní náklady	1 478	1 583	1 695	1 695
5.2.1 Pohoštění na školení	448	332	613	613
5.2.2 Koeficient DPH	783	975	800	800
5.2.3 Ostatní náklady	247	276	282	282
<b>6 Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a OP</b>	<b>424</b>	<b>208</b>	<b>307</b>	<b>480</b>
6.1 Odpisy dlouhodobého majetku	44	208	307	480
6.2 Tvorba rezerv a opravných položek	380	0	0	0
<b>7 Poskytnuté příspěvky</b>	<b>1 404</b>	<b>1 523</b>	<b>1 540</b>	<b>1 580</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>36 495</b>	<b>39 630</b>	<b>42 732</b>	<b>43 140</b>



Položka	Skutečnost 2011	Skutečnost 2012	Rozpočet 2013	
			původní	upravený
<b>VÝNOSY</b>				
<b>1 Tržby za vlastní výkony a zboží</b>	<b>8 541</b>	<b>7 893</b>	<b>8 056</b>	<b>8 056</b>
1.1 Tržby za vlastní výrobky	67	56	65	65
1.2 Tržby z prodeje služeb	8 461	7 836	7 991	7 991
1.2.1 Poplatky za zápis do seznamů Komory	0	0	0	0
1.2.2 Poplatky za zkoušky	1 780	1 556	1 566	1 566
1.2.3 Školení a semináře	5 216	5 406	5 795	5 795
1.2.4 Ostatní služby	1 465	874	630	630
1.3 Tržby za prodané zboží	13	1	0	0
<b>2 Změny stavu zásob výrobků, aktivace</b>	<b>-84</b>	<b>27</b>	<b>-13</b>	<b>-13</b>
<b>3 Ostatní výnosy</b>	<b>1 925</b>	<b>3 075</b>	<b>1 525</b>	<b>1 525</b>
3.1 Pokuty a penále, kurz.zisky, úroky	1 802	2 913	1 500	1 500
3.2 Jiné ostatní výnosy	123	162	25	25
<b>4 Tržby z prodeje majetku, zúčtování rezerv a OP</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Přijaté příspěvky celkem</b>	<b>29 709</b>	<b>29 710</b>	<b>29 588</b>	<b>29 588</b>
5.1 Fixní příspěvky auditorské společnosti	5 408	5 505	5 512	5 512
5.2 Fixní příspěvky auditoři OSVČ	1 736	1 772	1 740	1 740
5.3 Fixní příspěvky za auditory zaměstnance	2 064	2 097	2 120	2 120
5.4 Fixní příspěvky za asistenty auditora	2 627	2 546	2 415	2 415
5.5 Pohyblivé příspěvky auditorské společnosti	16 352	16 348	16 571	16 571
5.6 Pohyblivé příspěvky auditoři OSVČ	1 522	1 442	1 230	1 230
<b>6 Provozní dotace</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy celkem</b>	<b>40 101</b>	<b>40 705</b>	<b>39 156</b>	<b>39 156</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>3 606</b>	<b>1 075</b>	<b>-3 576</b>	<b>-3 984</b>
Daň z příjmu	622	0	0	0
<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>2 984</b>	<b>1 075</b>	<b>-3 576</b>	<b>-3 984</b>
Úhrada ztráty z nerozděleného zisku minulých let			3 576	3 984



## Nové trendy ve facility managementu



Jaroslav Wurm

Facility management (FM) je u nás relativně mladý obor. V České republice je obecný pojem facility management sice v povědomí veřejnosti už relativně dlouho, ale jen málokdo mimo obor ví, co všechno přesně facility management obsahuje nebo co je jeho cílem. Obecné vysvětlení, že to je činnost, která vytváří takové podmínky, aby se klient mohl věnovat

výhradně svému hlavnímu předmětu podnikání (core business), např. výrobě nebo svému produktu, asi nepostačí. V oboru správy nemovitostí chápeme facility management šířeji, než byla dříve pouze technická správa, jako pojem nadřazený property managementu, který se zabývá optimálním využitím prostor, ale i pojmu asset management, který se často zužuje na správu majetku, zařízení a vybavení. Facility management představuje soubor všech těchto činností, které slouží vlastníkovi nemovitosti k zajištění provozu, údržby a rozvoje nemovitosti, ale především k zajištění efektivního pronájmu nemovitosti.

Mezi nejčastěji zmiňované služby facility managementu jsou kromě správy, údržba a opravy, evidence majetku, technická správa, údržba, opravy a obsluha technologií, ostraha, havarijní služba, IT podpora, požární ochrana, zajištění odpadového hospodářství, úklidové služby, energetické služby, provádění revizí.

Zodpovědnou osobou za řízení celé nemovitosti je facility manager. Vlastník musí u facility managera nacházet oporu v jeho znalostech a dovednostech technických, procesních, ekonomických a v neposlední řadě v jeho vlastnostech etických. Facility manager by měl mít dostatečnou praxi, schopnost úsudku a odhadu při řešení často složitých situací. Také by se měl vyrovnat s požadavky na snižování nákladů při udržení standardu a zároveň se chovat přátelsky k životnímu prostředí v rámci trvale udržitelného rozvoje (sustainable development). Základní myšlenkou udržitelného rozvoje i ve facility managementu je uspokojit potřeby současné generace bez ohrožení naplňování potřeb budoucích generací. Do této kategorie v našem oboru patří například nově zaváděné a často diskutované energetické štítky, které při výstavbě nových staveb již dnes nutí developery myslet a brát zřetel na hospodaření s energií, ale i u starých staveb by se měly časem stát nástrojem trhu s nemovitostmi a vodítkem k úsporám energií formou výměn oken nebo zateplení domu apod.

Po prvopočátečním prudkém rozvoji, zavedení a určité stabilizaci našeho oboru zaznamenáváme v posledních letech několik nových trendů, které podle nás budou mít rozhodující vliv na budoucnost facility managementu.

### Snižování nákladů

V dnešní době úspor je zapotřebí, aby nemovitost byla provozována za co možná nejmenší možné náklady, samozřejmě při zachování vysoké kvality poskytovaných služeb. Kvalita služeb je většinou kontrolována systémem kontrolních mechanismů, které jsou dány smlouvou o úrovni poskytovaných služeb, v níž je dohodnut systém průběžného vyhodnocování kvality služeb. Při vysokých nárocích, které jsou dnes kladeny, musí facility manager poskytovat komplexní služby nejen energetického managementu budovy, a tedy nakládání s energiemi, ale i s vodou, odpady a poskytovat i další služby, jako je například průběžná správa pojištění a navazující likvidace pojistných událostí. Facility manager musí při své práci maximálně využívat předností specializovaných softwarových systémů (Computer Aided Facility Management, CAFM), které umožňují ve vzájemné provázanosti sledovat a vyhodnocovat náklady, sledovat majetek, provádět jeho inventarizaci, prostorově zobrazovat budovu a její vybavení, sledovat využívanou a nevyužívanou plochu, sledovat revize, plánovat servis technologií, opravy a údržbu atd. V řadě projektů se také podařilo zapojit facility managera už během přípravy projektu, při výstavbě a dokončování nových budov. Znalosti facility managera z provozu podobných budov dokážou v těchto fázích projektu a výstavby ušetřit nejvíce budoucích nákladů. Facility manager si musí být od začátku vědom, že jeho technické znalosti, znalosti legislativy, komunikační a manažerské schopnosti se stávají součástí nabízené nemovitosti.

### Zvyšování odbornosti

Asi nejdůležitějším trendem je zvyšování odbornosti pracovníků. Velmi důležité jako pro všechny rozvíjející se moderní obory jsou především aktuální informace a schopnost pracovat s nimi. Zde hraje naprosto rozhodující roli rozvíjející se systém vysokoškolského vzdělávání lidí, kteří se již od počátku připravují na práci v oboru FM. Tito absolventi budou v příštích letech přinášet vyšší kvalitu a nové podněty. Významnou roli v procesu průběžného vzdělávání nových i stávajících pracovníků hraje také mezinárodní profesní organizace International Facility Management Association (IFMA), která pořádá školení, kurzy a mezinárodní konference. Se vzrůstající odborností bude růst i důležitost oboru FM jako nedílné součásti trhu s nemovitostmi.

### Mezinárodní standardizace a sjednocení terminologie

Mezinárodní standardizace se stala již všeobecným pojmem, který i ve spojitosti s naším začleňováním do Evropy zasáhl všechny obory, a není tomu jinak ani v oboru FM. Zavádění postupů z mezinárodních standardů přicházelo společně se zahraničními investory

z vyspělých zemí, kde jsou služby FM nedílnou a důležitou součástí trhu s nemovitostmi.

Standardizace je pevně spojena s uplatňováním evropských norem, včetně potřebného sjednocování terminologie. Jedná se zejména o normu ČSN EN 15221. Tato norma zavádí standardy do řízení FM, je návodem k sestavování smluv (například norma 15221-2 je důležitým vodítkem při sestavování smluv) a obecně k orientaci v oboru facility managementu.

Jedná se o následující normy:

- **EN 15221-1 Definice a terminologie**
  - definice pojmů a terminologie
  - cíle FM, vztah FM k předmětu podnikání
- **EN 15221-2 Průvodce přípravou FM smluv**
  - v této normě naleznete informace (návod) pro přípravu SLA (Service Level Agreement) a FM smlouvy
  - stanovení výstupů FM a jejich vyhodnocování
- **EN 15221-3 Kvalita v FM**
  - tento díl se zaměřuje především na kvalitu a její měření
  - klíčové a kritické výkonnostní ukazatele, penalizace/bonifikace
- **EN 15221-4 Kategorizace FM**
  - produkt FM je jednoznačně popsán a jsou uvedeny specifikace, jak má vypadat
- **EN 15221-5 Procesy v FM**
  - popis a návod pro procesy ve facility managementu
  - jsou zde uvedeny příklady provozních, taktických a strategických procesů
- **EN 15221-6 Měření prostor v FM**
  - zavádí jednotný standard a metodiku měření ploch a prostor budov
- **EN 15221-7 Benchmarking v FM**
  - pomůže FM při srovnání kvality a výkonu (možných rizik, přínosů, efektivity, optimalizaci atd.)

V procesu seznamování odborné veřejnosti s těmito normami sehrává zase důležitou roli profesní organizace IFMA, která poskytuje metodickou pomoc zejména malým a středním společnostem, které do tohoto oboru vstupují.

### Komplexnost služeb

Kromě obecného zvyšování odbornosti pracovníků v oboru FM a zavádění mezinárodních standardů sledujeme ještě jeden trend, a to je snaha zadavatelů spojovat jednotlivé služby. Stále častěji dochází k propojování třech dosud oddělených služeb. Jde tedy o propojování technické správy s administrativní správou (property managementem) a s vedením účetnictví v jeden celek - v komplexní správu nemovitosti. V této komplexnosti se ukazuje budoucnost facility managementu.

Zastánci propojování dosud oddělených činností argumentují zjednodušením komunikace nejen mezi jednotlivými profesemi, ale také zjednodušením komunikace, kterou dnes vlastník nebo jeho tým musí

vést odděleně v technických věcech s jednou firmou, při hledání nájemců a administraci s druhou property firmou a při účtování ještě s účetní firmou.

V dnešní době již není trendem mít na jednotlivé činnosti uzavřeno několik desítek smluv. Firmy působící ve facility managementu dokážou majitelům poskytnout celkový rozsah služeb pod jednou smlouvou tak, aby ve výsledku vlastník ušetřil na celkových nákladech. Základem propojování služeb technické správy s property managementem a s účetnictvím je sjednocování databází, které vede k odstraňování duplicitních činností, ke zjednodušení procesu správy a je správnou cestou k požadovanému snižování nákladů i v administrativní části správy. Bližší provázanost na účetnictví a daňové poradenství by měla také přispět k potřebnému zvyšování odbornosti služeb property managementu, který je i přes svou důležitost často tím nejslabším článkem celého procesu. Důležité je snižování chybovosti plynoucí z duplicitní evidence, která nemá návaznost na účetnictví a která dnes zatěžuje všechny zúčastněné strany, komplikuje předávání a přebírání prostor, řízení pronájmů, komplikuje vyúčtování nákladů atd. Tato nová kvalita - provázanost technické a administrativní správy s účetnictvím se ukazuje jako velice funkční např. při vyhodnocování a pojištění rizik, při energetickém poradenství, při oceňování nemovitostí nebo celého podniku, při technickém i finančním due diligence. Sjednocení a provázání dosud často nesourodých reportingů pro vlastníka je příjemným zpřehledněním správy jako celku.

### Přehled subjektů působících ve FM

Na závěr přinášíme přehled největších firem v oboru FM. Z přehledu je patrné, že na českém trhu působí pouze několik velkých firem a celá řada menších firem, které se specializují pouze na určitou část trhu nebo určitý druh služeb. Avšak i u větších firem často sledujeme znamení jejich původní specializace,



*V rámci facility managementu zajišťujeme i přenos aktuálních zpráv po budově.*

*Kresba: Ivan Svoboda*

Firma	Závěrka za rok	Tržby (v tis. Kč)	Bilanční suma (v tis. Kč)
<b>ISS Facility Services s.r.o.</b> Auditor: KPMG Česká republika Audit, s.r.o.	2011	1 372 400	681 088
<b>AB Facility a.s.</b> Auditor: Deloitte Audit s.r.o.	2011	1 299 110	2 125 388
<b>OKIN GROUP, a.s.</b> Auditor: Rödl & Partner Audit, s.r.o.	2011	1 076 842	445 271
<b>Mark2 Corporation Czech a.s.</b> Auditor: Ing. František Meierl	2011	1 005 470	185 001
<b>JOHNSON CONTROLS INTERNATIONAL, spol. s r.o.</b> Auditor: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	2011	709 736	543 348
<b>CENTRA a.s.</b> Auditor: AUDIT DANĚ CZ s.r.o. - Ing Jana Moučková	2011	475 058	170 862
<b>STRABAG Property and Facility Services a.s.</b> Auditor: KPMG Česká republika Audit, s.r.o.	2011	314 757	174 076
<b>Bilfinger HSG Technologies and Facility Management s.r.o.</b> Auditor: Ernst & Young Audit, s.r.o.	2011	307 816	133 603
<b>ABAS IPS Management s.r.o.</b> Auditor: H audit, s.r.o.	2010	264 557	76 087
<b>Skanska Facility s.r.o.</b> Auditor: KPMG Česká republika Audit, s.r.o.	2011	217 746	80 115

Zdroj: SW Amadeus a www.justice.cz

některé jsou orientované na správu technologií, některé jsou silné v oboru staveb, jiné v úklidu a jiné v oblasti ostrahy. To jenom potvrzuje, že trh FM je trhem stále otevřeným a plným příležitostí.

**Jaroslav Wurm**

*Jaroslav Wurm je manažerem ve společnosti Green Lions a.s. Po absolvování Facility Management Institute získal sedm let praxe v oboru. Je specialistou na zabezpečení budov, nastavování a kontrolu procesů.*

## Spolupráce auditora s facility managerem



Radek Stein

V České republice existuje poměrně velké množství společností zabývajících se pronájmem nemovitostí. Zejména v oblasti pronájmu kancelářských budov je standardní praxí, že jsou zakládány jednoúčelové společnosti určené výhradně k držbě a pronájmu jedné kancelářské budovy a v případě prodeje předmětné nemovitosti je prodávána celá společnost.

Přestože na trhu nemovitostí v České republice byly během posledních několika let zaznamenány značné otřesy, stále jsou, zejména ve větších městech, stavěny nové kancelářské budovy, které se vyznačují nejen moderním designem, ale také vysokým komfortem pro své nájemce a důrazem na snižování energetické náročnosti stavby. Dnešní kancelářské budovy tak nabízejí prostorná přirozeně větraná atria, slunolamy zabraňující přehřívání interiéru, propojení s parky a letními terasami. Moderní kancelářské budovy se vyznačují nízkými nároky na spotřebu energií při svém provozu, minimální spotřebou pitné vody při použití dešťové vody pro technologii budovy, ale také systémem regulace osvětlení, vytápění a chlazení budovy

v závislosti na denním světle. Dle úrovně energetické náročnosti jsou pak jednotlivé nemovitosti označovány energetickými certifikáty, které garantují významné úspory nákladů souvisejících s pronájmem a stávají se tak velmi zajímavými.

### Facility manager

Standardní praxí bývá, že nemovitostní společnosti nemají vlastní zaměstnance a důležité činnosti jsou zajišťovány externími subjekty. V rámci těchto služeb jsou stěžejní služby externí účetní firmy a především facility managera (zde chápáno v širším pojetí komplexní správy zahrnující činnost tzv. property managera, někdy chápanou odděleně).

Facility manager z velké části zabezpečuje činnost společnosti. Jde zejména o:

- komunikaci s realitními kancelářemi a potenciálními nájemci včetně přípravy nových nájemních smluv a zajištění veškeré následné péče o nájemce,
- zajišťování technické správy nemovitosti, provozu technologií, zajišťování revizí, oprav a údržby nemovitosti,
- zajišťování administrativní správy včetně komplexního smluvního managementu zahrnujícího dnes velice

důležitý průběžný energetický management spravované nemovitosti,

- vyúčtování energií a dalších vedlejších nákladů na nájemce,
- komunikaci s pojišťovnou – průběžná správa pojištění a likvidace pojistných událostí.

### Audit nemovitostní společnosti

Při auditu nemovitostních společností by se auditor měl zaměřit zejména na:

- nemovitost (především existenci a ocenění),
- bankovní úvěr (dodržování bankovních kovenantů, kdy je čerpání bankovního úvěru podmíněno plněním dohodnutých podmínek),
- výnosy z nájemného (včetně dopadů z linearizace nájmu),
- výnosy z přefakturace energií a vedlejších nákladů na nájemce.

Vzhledem k nezastupitelnému postavení facility managera v rámci fungování nemovitostní společnosti je zřejmé, že značnou část informací důležitých pro správné vyhodnocení uvedených významných oblastí auditu může auditor získat právě dostatečnou komunikací s facility managerem (někdy zprostředkovanou buď externí účetní firmou či zástupci vlastníka společnosti).

Auditor při provádění auditu vstupuje do komunikace s facility managerem zejména s přihlédnutím ke správnému posouzení vztahů nemovitostní společnosti s nájemci, ať již jde o specifika nájemního vztahu s ohledem na délku nájmu, poskytnuté rentfree periody (doby bez placení nájemného), zaplacené kauce, vymahatelnost pohledávek z titulu nájemného, přefakturovatelnost energií a dalších vedlejších nákladů.

Další velmi významnou oblastí, kde auditor vstupuje do komunikace s facility managerem, je posouzení správnosti účetního zachycení pronajímané nemovitosti. Touto problematikou se budeme zabývat v další části článku.

### Vztah auditora a facility managera při posuzování účetního zachycení nemovitosti

Vzhledem k tomu, že facility manager zabezpečuje technickou správu nemovitosti, je detailně obeznámen s technickým stavem nemovitosti a s aktuálními stavebními úpravami, a přestože se primárně nezabývá účetními dopady, může poskytnout řadu informací důležitých pro správné účetní zachycení, a to jak externí účetní firmě, tak auditorovi.

Ve vztahu k nemovitosti by se měl auditor zabývat zejména dále uvedenými skutečnostmi.

#### a) Zatřídění dlouhodobého majetku do odpisových skupin

Zatřídění dlouhodobého majetku do odpisových skupin souvisí zejména s vyčleněním některých částí nemovitosti, které jsou od nemovitosti oddělitelné a mají nižší dobu použitelnosti (jsou

rychleji odepisovány). V této souvislosti by měl být facility manager, vzhledem ke svým detailním znalostem technické stránky nemovitosti, schopný poskytnout auditorovi dostatečné informace pro posouzení správného zatřídění majetku a z toho plynoucí doby odepisování.

#### b) Odepisování stavebních úprav

Při vzniku nového nájemního vztahu jsou ve většině případů upravovány kancelářské prostory dle konkrétních požadavků tohoto nájemce. V mnoha případech je měněn také půdorys jednotlivých místností. Tyto stavební úpravy, označovány jako fitouty, jsou většinou zařazovány do dlouhodobého majetku vlastníka nemovitosti jako součást nemovitosti. Z hlediska účetních odpisů je však vždy důležité posoudit konkrétní charakter daného fitoutu, zejména pak s ohledem na možnou využitelnost případným novým nájemcem. Pokud je pravděpodobné, že s příchodem nového nájemce budou stávající fitouty zlikvidovány a nahrazeny novými, je nezbytné zajistit jejich správné odepisování, např. metodou komponentního odepisování. Doba odepisování by měla být stanovena v závislosti na příslušné nájemní smlouvě, případně zohledněním reálného předpokladu budoucího prodloužení nájemní smlouvy.

Facility manager v této souvislosti poskytuje auditorovi cenné informace týkající se detailního popisu charakteru daného fitoutu a také pravděpodobnosti prodloužení nájemního vztahu pro určení správné délky odepisování fitoutu.



V rámci problematiky fitoutů je také důležitá komunikace auditora s facility managerem ohledně případných zanechaných fitoutů odcházejícími nájemci, které mohou v určitých případech znamenat nutnost dodanění ze strany nemovitostní společnosti.

**c) Fyzická inventura dlouhodobého majetku**

V souladu s účetními předpisy musí společnost alespoň jedenkrát za rok provádět fyzickou inventuru dlouhodobého majetku. Samotné provedení fyzické inventury je u tohoto typu společností zajišťováno právě facility managery, kteří jednak znají rozmístění jednotlivých položek dlouhodobého majetku, jednak dokážou vyhodnotit případné fyzické znehodnocení, které by mohlo mít vliv na tvorbu opravné položky k takovému majetku.

**d) Technické zhodnocení versus opravy dlouhodobého majetku**

V rámci nemovitostních společností je velmi důležité správně posoudit, zda daná stavební úprava představuje opravu dlouhodobého majetku nebo technické zhodnocení nemovitosti. V této souvislosti je opět velmi důležité, aby facility manager posoudil konkrétní charakter stavební úpravy z technického pohledu.

Problematika správného posouzení, zda stavební úprava představuje technické zhodnocení majetku nebo opravu dlouhodobého majetku je velmi významná a související dopady do účetnictví společnosti mohou být značné. Zejména u významnějších položek je hospodaření společnosti ovlivněno zcela rozdílně v případě zařazení do dlouhodobého majetku a odepisování po dobu 20-50 let a při jednorázovém nákladu. Dalším aspektem bývá skutečnost, že odpis dlouhodobého majetku standardně neovlivňuje EBITDA společnosti, zatímco opravy majetku ano. Auditor tak musí velmi citlivě vyhodnocovat, zda není vykázaná daná stavební úprava ovlivněna přáním vlastníka společnosti ohledně dosaženého výsledku hospodaření, nebo v opačném případě záměrem snížit daňovou zátěž aktuálního období.

Spolupráce auditora s facility managerem by tak měla zajistit dostatečnou nezávislost pohledu na danou problematiku a správnost účetního zachycení na základě technických vlastností stavební úpravy.

**e) Snížení hodnoty majetku**

Vzhledem k velmi silné konkurenci na trhu kancelářských prostor nabízejí nemovitostní společnosti svým nájemcům čím dál častěji značné výhody, např. výrazné snížení nájemného, garantování několikaměsíčního nájemného „zdarma“, ale také fitouty, a to i v řádu mnoha milionů korun. Tento trend snižujících se nákladů pro nájemce dostává celou řadu nemovitostních společností do poměrně svízelné finanční situace.

Z pohledu auditora je v této souvislosti potřeba velmi důkladně vyhodnocovat všechny náznaky snižujících se výnosů z nájmu, které mohou způsobit problémy se správným oceněním nemovitostí. Jelikož je reálná hodnota nemovitosti poměrně těsně spjatá s nájem, které pronájem nemovitosti přináší, je nezbytné, aby auditor testem na snížení hodnoty (tzv. impairment) dlouhodobého majetku posoudil, zda účetní hodnota nemovitosti není vyšší než její reálná hodnota. Ta je dána budoucím diskontovaným cashflow z nájemného. Problém s nadhodnocenou hodnotou nemovitosti tak nastává zejména v případě nedostatečně pronajaté nemovitosti nebo pronajaté nemovitosti s příliš nízkými nájemmi či příliš dlouhými rentfree periodami.

V souvislosti s výpočtem impairmentu dlouhodobého majetku může facility manager pomoci zejména s přípravou predikce budoucího cashflow z nájemného. Při této predikci může facility manager poskytnout informace o probíhajících jednáních s novými nájemci, případně o jednáních probíhajících se stávajícími nájemci ohledně případného prodloužení nájmu. Při výpočtu impairmentu může dále facility manager poskytnout informace o technickém stavu nemovitosti a o její předpokládané životnosti, což má vliv na posuzované budoucí cashflow.

V návaznosti na případné snížení účetní hodnoty nemovitosti mohou nastat nemovitostní společnosti další komplikace, a to s dodržováním bankovních kovenantů. Vzhledem ke skutečnosti, že velká část nemovitostních společností je významně financována bankovními úvěry, může nedodržení bankovních kovenantů významně ohrozit další fungování společnosti. Např. nedostatečná výše poměrového ukazatele LTV (loan to value), který vyjadřuje poměr hodnoty bankovního úvěru k hodnotě nemovitosti, může zapříčinit výrazné zvýšení bankovních úroků, ale také povinnost okamžitého splacení bankovního úvěru.

**Závěr**

Jak je patrné z uvedených příkladů, při auditech nemovitostních společností je těsná spolupráce auditora s facility managerem podmínkou správnosti závěrů auditu, které pak mohou být pro vlastníka nemovitosti zdrojem skutečně důležitých, často zásadních informací.

**Radek Stein**

*Ing. Radek Stein je senior managerem ve společnosti TPA Horwath. Absolvoval VŠE v Praze, má 10 let praxe v oboru a je členem Komory auditorů ČR. Je specialistou v oblasti auditu se zaměřením zejména na audit výrobních a nemovitostních společností, due diligence a transakční poradenství.*

## Řešení některých problémů z praxe bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

V praxi bytových družstev a společenství vlastníků jednotek se často vyskytují situace, jejichž řešení činí správním firmám značné obtíže. Navíc stále dochází i k nepochopení základních rozdílů mezi bytovými družstvy a společenstvími vlastníků jednotek, které může vést ke vzniku mnohem závažnějších pochybení s velmi negativními dopady na veškeré zúčastněné strany. V tomto článku se proto vedle osvětlení některých základních odlišností obou právních forem věnuji i řešení některých obtížných situací, jakými jsou převody jednotek do vlastnictví členů družstva, výstavba nových jednotek v domech ve správě společenství vlastníků jednotek a stanovení rozdílů mezi příjmy společenství vlastníků jednotek a příjmy jednotlivých vlastníků.

### Rozdíly v postavení bytových družstev a společenství vlastníků jednotek

Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek jsou v praxi nejobvyklejšími subjekty správy bytového fondu v České republice. Ukazuje se však, že stále vysoké procento lidí příliš netuší, jaký je mezi nimi faktický rozdíl. V následujícím textu se proto budu zabývat nejdůležitějšími odlišnostmi.

Bytové družstvo je jako právnická osoba upravena obchodním zákoníkem, a to konkrétně §§ 221 – 260. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) je naopak upraveno zákonem č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů – dále jen ZoVB), konkrétně pak §§ 9 – 16.

Bytové družstvo je družstvem nepodnikatelského charakteru, které v souladu s § 221 odst. 2 obchodního zákoníku zajišťuje bytové potřeby svých členů. Vlastní nemovitost (obvykle bytový dům), kterou pronajímá (přesněji pronajímá byty v ní) svým členům za nájemné rovnající se zpravidla pouze jeho nákladům.

SVJ je dle § 9 odst. 1 ZoVB právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu<sup>1</sup>, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám s tím, že může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k těmto účelům. SVJ tedy pouze spravuje majetek jeho členů – vlastníků, kteří mu ve výši nákladů, jež SVJ na tuto správu vynaložilo, hradí příspěvky ve formě záloh s následným vyúčtováním nedoplatků či přeplatků.

Z předchozího odstavce vyplývá i ta skutečnost, že bytové družstvo může mít i „vedlejší výdělečnou činnost“, tj. může se doplňkově zabývat i jinou činností, než je zajišťování bytových potřeb svých členů (například může vést na základě živnostenského oprávnění účetnictví jiným družstvům). SVJ naproti tomu má veškerou „vedlejší výdělečnou činnost“ v zásadě zakázanou (ZoVB totiž uvádí výčet činností, jež může SVJ legálně vykonávat) – tedy např. možnost získání živnostenského oprávnění na vedení účetnictví pro jiné subjekty je na rozdíl od bytového družstva u SVJ vyloučena.

Počátky bytového družstva jsou zcela standardní – nejprve je družstvo budoucími členy družstva založeno způsobem uvedeným v § 224 obchodního zákoníku, tj. ustavující členskou schůzí, s tím, že teprve posléze družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku (§ 225 obch. zák.). Lze tedy říci, že existence bytového družstva je v podstatě výsledkem svobodného projevu vůle jeho zakladatelů – družstevníků.

V případě SVJ je tomu v podstatě naopak. SVJ nejprve vzniká (nejčastěji v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků – viz § 9 odst. 3 ZoVB<sup>2</sup>) s tím, že teprve po jeho vzniku následují kroky, které nejsou nepodobné založení např. právě výše uvedeného bytového družstva (tj. do 60 dnů od vzniku SVJ se svolává první shromáždění vlastníků, které za účasti notáře schvaluje stanovy společenství a volí orgány



*Facility management? Management vám můžeme zajistit, ale s facility to bude složitější.*

*Kresba: Ivan Svoboda*

<sup>1</sup> Společné části domu jsou definovány v § 2 odst. g) ZoVB.

<sup>2</sup> SVJ ještě může vzniknout i převodem jednotek z majetku stavebních a lidových bytových družstev způsobem uvedeným v § 9 odst. 4 ZoVB – vzhledem k tomu že tento způsob vzniku SVJ není v praxi příliš častý, pro zjednodušení se mu v článku nevěnuji.

společenství – viz § 9 odst. 8 ZoVB). Existence SVJ je tedy na rozdíl od bytového družstva zcela nezávislá na vůli vlastníků.

Bytové družstvo je účetní jednotkou, jejíž účtování je upraveno vyhláškou č. 500/2002 Sb. Účtování SVJ je naproti tomu upraveno vyhláškou č. 504/2002 Sb.

Z pohledu zákona o daních z příjmů (ZDP) je SVJ nepodnikatelským subjektem dle § 18 odst. 3 ZDP (což poněkud nestandardně vyplývá až z ustanovení § 20 odst. 7 ZDP), díky čemuž se stanovení jeho daňové povinnosti k této dani provádí za pomoci ustanovení § 18 odst. 4 písm. a) ZDP (tzn. to, zda výnosy vyplývající z jeho poslání – zde příspěvky vlastníků na úhradu nákladů na správu domu – jsou či nejsou předmětem daně, závisí až na tom, zda související obecně daňové účinné náklady jsou vyšší či nižší než tyto výnosy). Rovněž pak i SVJ může využít „nestandardní“ odpočet ze svého základu daně dle § 20 odst. 7 ZDP.

Bytové družstvo naopak není považováno za nepodnikatelský subjekt, a to v souladu s předposlední větou ustanovení § 18 odst. 8 ZDP, a proto se jeho základ daně stanovuje zcela standardním způsobem.<sup>3</sup>

Vše uvedené lze shrnout do tabulky dole.

### Účetní a daňová problematika převodů jednotek z vlastnictví bytových družstev

Převody jednotek z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví jejich členů je nutno rozdělit na dvě skupiny:

- na převody jednotek z vlastnictví bytových družstev zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů, a dále „lidových“ bytových družstev a
- na převody jednotek z vlastnictví všech ostatních bytových družstev.

### Převody jednotek z vlastnictví bytových družstev zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů, a dále „lidových“ bytových družstev

Aby tato bytová družstva mohla převádět jednotky, musí tyto jednotky v domě nejprve vymezit. Toto vymezení se provádí prostřednictvím tzv. prohlášení vlastníka (viz § 4 ZoVB), na jehož základě provede katastr nemovitostí změnu z vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v tomto domě. Veškeré jednotky však nadále zůstávají v majetku bytového družstva. Teprve na základě uzavřených smluv o převodu jednotek mezi bytovým družstvem a jednotlivými družstevníky se uskutečňuje vlastní převod jednotek (tzv. převod bytů).

V případě těchto bytových družstev se v souladu s ustanovením § 24 odst. 1 ZoVB vždy jedná o bezplatný převod, tj. smlouvy o převodu jsou ve své podstatě určitou formou „darovacích“ smluv. Dle mého názoru se jedná spíše o právní fikci, jelikož jednotliví družstevníci uhradili v průběhu svého členství v bytovém družstvu členské podíly na družstevní bytovou výstavbu (což jsou v podstatě členské vklady), které sloužily na financování pořízení daných nemovitostí (domů a pozemků) s tím, že podle § 24 odst. 9 ZoVB se předmětným převodem tyto majetkové účasti daných družstevníků v družstvu snižují o hodnotu jednotek převedených na ně. Dochází tak v podstatě k určité formě zápočtu hodnoty převáděných jednotek a členských vkladů jednotlivých družstevníků, díky které by se reálně (tj. bez existence daného ustanovení ZoVB) o bezplatný převod jednat nemohlo.

Ještě než budu hovořit o samotnému účtování, je nutno uvést, že každé bytové družstvo má účetní hodnotu nemovitostí zpravidla krytou vlastním kapitálem, a to obvykle účty účtové skupiny č. 41 (tj. nejčastěji účty 411

	Bytové družstvo	SVJ
<b>Právní úprava</b>	§§ 221-260 obč. zák.	§§ 9-16 ZoVB
<b>Předmět činnosti</b>	Zajišťování bytových potřeb svých členů (§ 221 odst. 2 obč. zák.).	Správa domu dle § 9 odst. 1 ZoVB.
<b>Forma vlastnictví</b>	Družstvo vlastní bytový dům; byty pronajímá svým členům – nájemcům.	SVJ pouze spravuje společné části domu, jež jsou ve spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. O jednotky samotné se starají vlastníci sami.
<b>Forma krytí nákladů právnické osoby</b>	Nájemné hrazené nájemci – družstevníky, jež je zpravidla stanoveno pouze ve výši nákladů (tj. není v něm zakalkulován zisk).	Příspěvky na náklady na správu domu, jež jednotliví vlastníci hradí ve formě záloh s následným vyúčtováním nedoplatků/přeplatků.
<b>Vznik právnické osoby</b>	Bytové družstvo je nejprve založeno ustanovující členskou schůzí a pak vzniká zápisem do obchodního rejstříku.	SVJ nejprve vzniká ze zákona a teprve potom se koná první schůze shromáždění vlastníků.
<b>Možnost existence „vedlejší výdělečné činnosti“</b>	ANO	NE
<b>Předpis upravující vedení účetnictví</b>	Vyhláška 500/2002 Sb.	Vyhláška 504/2002 Sb.
<b>Nepodnikatelským subjektem z pohledu zákona o daních z příjmů</b>	NE	ANO

<sup>3</sup> S možným přihlédnutím k tomu, že některé jeho výnosy mohou být osvobozeny od daně dle § 19 odst. 1 písm. c) bod 2 ZDP.



či 413). Nejinak je tomu i v případě stavebních či lidových bytových družstev. Součet zůstatků účtu 411 či 413 dává obvykle účetní hodnotu domu a pozemku. Z toho (a dále z již citovaného ustanovení § 24 odst. 9 ZoVB) se vychází i při účtování o převodech jednotek do vlastnictví jednotlivých družstevníků.

Vlastní převod jednotek včetně případných spoluvlastnických podílů na pozemku s nimi převáděných (viz § 21 ZoVB) se účtuje takto: 411,413/021,031.

V případě, že družstvo účtovalo o odpisech domu, je nutno nejprve rozpustit účetní oprávkou k 1. lednu daného účetního období, a to zaúčtováním 081/42x (pokud bytové družstvo vůbec nevyužívalo při účtování účtovou skupinu č. 42, tj. postupovalo při účtování nájemného z družstevních bytů „zálohovým“ způsobem prostřednictvím účtové skupiny č. 47<sup>4</sup>, účtuje se 081/475).

### Daňová problematika

Převody jednotek jsou předmětem daně darovací. Poplatníkem daně darovací je zde daný družstevník. Družstevník vždy podává přiznání k dani darovací, a to do 30 dnů ode dne, v němž mu byla doručena smlouva o převodu jednotky s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Přesto, že jsou převody jednotek předmětem daně darovací, jsou od ní převody bytů a nebytových prostor včetně podílů na společných prostorech domu fyzickým osobám obecně osvobozeny, a to dle § 20 odst. 6 písm. f) zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Toto osvobození však musí být v daňovém přiznání uplatněno. Převody spoluvlastnických podílů na pozemcích však již od této daně osvobozeny nejsou. Daň darovací se proto odvádí z hodnoty pozemku stanovené znaleckým posudkem (vzhledem k tomu, že jde často pouze o pozemek druhově určený jako zastavená plocha a nádvoří, je hodnota tohoto podílu obvykle určována dle cenové mapy pozemků platné ke dni nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku, tj. právních účinků vkladu). Je zde ovšem jedna výjimka. V případě, že stavební či lidové bytové družstvo nabylo pozemku od státu na základě darovací smlouvy dle § 60a zákona č. 219/2000 Sb. (Zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích), pak následný převod spoluvlastnického podílu na tomto pozemku jednotlivým družstevníkům z majetku družstva není vůbec předmětem daně darovací (a ani předmětem žádné jiné daně). V tom případě fakticky družstevník podává přiznání k dani darovací pouze za účelem osvobození jemu převedeného bytu či nebytových prostor a žádnou darovací daň nehradí.

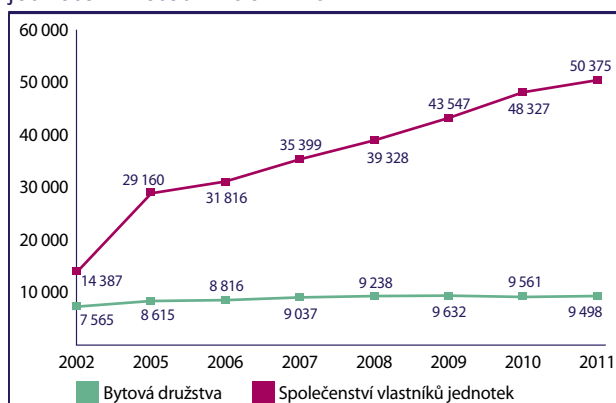


### Převody jednotek z vlastnictví ostatních bytových družstev

I zde platí to, že aby tato bytová družstva mohla převádět jednotky, musí tyto jednotky nejprve v domě vymezit. Toto vymezení se opět provádí prostřednictvím tzv. prohlášení vlastníka (viz § 4 ZoVB), na jehož základě provede katastr nemovitostí změnu z vlastnictví budovy na vlastnictví jednotek v této budově. Veškeré jednotky však i zde nadále zůstávají v majetku bytového družstva. Teprve na základě uzavřených smluv o převodu jednotek mezi bytovým družstvem a jednotlivými družstevníky se uskutečňuje vlastní převod jednotek (tzv. převod bytů).

Na převody jednotek z vlastnictví těchto bytových družstev se nevztahuje ustanovení § 24 ZoVB, tj. nevztahuje se na ně povinnost bezplatného převodu. Z tohoto důvodu musíme při posuzování charakteru předmětných převodů vycházet ze skutečného stavu věci. I zde platí, že bytové družstvo má účetní hodnotu nemovitostí zpravidla krytou vlastním kapitálem, a to

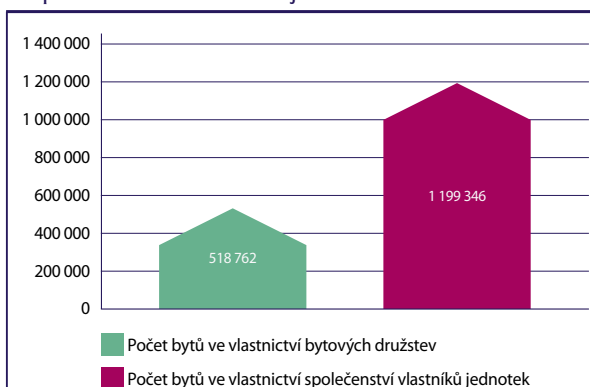
### Počet bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v letech 2002–2011



Zdroj: Český statistický úřad, [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

<sup>4</sup> Podstatou „zálohového“ způsobu stanovení a účtování nájemného z družstevních bytů je to, že během roku družstevníci družstvu nehradí nájemné, ale pouze zálohy na nájemné (účtuje se v souladu s ČÚS č. 018, bodu 3.3.9 o jejich předpise 31x/475, krátkodobé zálohy pro zjednodušení neuvažujeme) s tím, že zpravidla až na konci roku se stanoví nájemné ve vyšší nákladů (eventuálně ponižených o ostatní výnosy z domu) a rovnou se provede i jeho úhrada ze záloh (tj. účtuje se stanovení nájemného 31x/602 a jeho úhrada ze záloh 475/31x) s tím, že zůstatek záloh se obvykle převádí do dalších období.

## Počet bytů ve vlastnictví bytových družstev a společenství vlastníků jednotek v roce 2011



Zdroj: Český statistický úřad, [www.czso.cz](http://www.czso.cz)

obvykle členskými vklady vykazovanými na účtech účtové skupiny č. 41. Při převodech jednotek do vlastnictví členů družstva pak zpravidla dochází k zápočtu členských vkladů (nebo jejich částí) jednotlivých družstevníků vůči hodnotě jim převáděných jednotek. Díky tomu je tento převod jednotek (na rozdíl od již uváděného převodu z majetku stavebních a lidových bytových družstev) v zásadě považován za úplatný [více viz zápis z jednání Koordinačního výboru č. 91/23.11.05 – Daňové a účetní aspekty převodu bytu z bytového družstva na nájemce (člena družstva)].

Smlouva o převodu jednotky je zde proto obvykle považována za zvláštní formu kupní smlouvy. V těchto smlouvách o převodu jsou uvedeny částky (tj. kupní ceny), za které jsou dané jednotky jednotlivým družstevníkům či společníkům převáděny. Tyto částky obvykle odpovídají hodnotám členských vkladů (jejich částí), jimiž se daný družstevník fakticky „podílel“ na pořízení nemovitostí družstvem. Účtování se pak od této skutečnosti odvíjí<sup>5</sup> – viz následující tabulka.

1	prodej jednotek za ceny uvedené ve smlouvách o převodu	355/641-1
2	prodej spoluvlastnických podílů na pozemku převáděných společně s jednotkami	355/642-2
3	zúčtování zůstatkových cen jednotek	541-1/081
4	vyřazení jednotek z majetku družstva	081/021
5	vyřazení pozemků (jejich spoluvlastnických podílů) převáděných společně s jednotkami z majetku družstva	541-2/031
6	snížení vkladů družstevníků použitých na financování pořízení nemovitostí	41x/365
7	zápočet pohledávky z prodeje jednotek na závazek družstva ze snížení vkladů družstevníků	365/355

### Daňová problematika

Kupní ceny jednotek obsažené ve smlouvách o převodu jsou obecně daňově účinným výnosem (tj. účet 641-1 je obecně daňově relevantní). Hodnotu tohoto

výnosu lze obecně snížit o daňovou zůstatkovou cenu převáděných jednotek, což jsou obvykle alikvotní části pořizovací ceny domu (vč. jeho případného technického zhodnocení) připadající dle podlahové plochy na převáděné jednotky, snížené o dosud uplatněné alikvotní části celkových daňových odpisů domu připadajících dle podlahové plochy na převáděné jednotky, tj. v podstatě pouze o takovou výši zůstatku účtu 541-1, která této daňové zůstatkové ceně odpovídá. V případě, kdy se kupní ceny jednotek rovnají jejich účetním hodnotám a zároveň nebyly uplatňovány daňové odpisy, je základ daně z příjmů právnických osob z takovýchto převodů jednotek nulový. V případě, kdy jsou v souladu s ustanovením § 21 ZoVB společně s jednotkami převáděny i spoluvlastnické podíly na pozemku, jsou i kupní ceny těchto spoluvlastnických podílů ve smlouvách uvedené obecně daňově účinným výnosem (tj. účet 641-2 je rovněž obecně daňově relevantní). Hodnotu tohoto výnosu lze obecně snížit o alikvotní část pořizovací ceny pozemku připadající na převáděný spoluvlastnický podíl, maximálně však do výše kupní ceny spoluvlastnického podílu na pozemku uvedené ve smlouvě o převodu (viz § 24 odst. 2 písm. t ZDP), tj. pouze o takovou výši zůstatku účtu 541-2, která této výši odpovídá.

Vedle daně z příjmů jsou tyto převody i předmětem daně z převodu nemovitostí – poplatníkem je družstvo. Družstvo v tomto případě vždy musí podat daňová přiznání k dani z převodu nemovitostí, a to v zásadě tolik daňových přiznání, kolik převedlo jednotek, nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad do katastru nemovitostí (v tomto termínu je případná daň i splatná). Daň z převodu nemovitostí se však vždy hradit nemusí – za určitých okolností jsou určité převody nemovitostí osvobozeny. Osvobozeny jsou v souladu s § 20 odst. 6 písm. i) zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí převody pouze bytů a garáží, a to za splnění následujících tří předpokladů:

1. byty a garáže jsou převedeny členům družstva, kteří se podíleli svými peněžními prostředky na pořízení budovy,
2. tito družstevníci jsou fyzické osoby,
3. tyto fyzické osoby jsou (či spíše byly) nájemci jim převáděných bytů a garáží.

Pozor tedy zejména na situaci, kdy např. v domě bylo 10 bytů a z toho pouze 8 bylo obýváno družstevníky a dva nájemníky, kteří do družstva nevstoupili a při převodech bytových jednotek do vlastnictví družstevníků jsou těmito osmi družstevníkům převedeny vedle bytů, v nichž bydlí, i spoluvlastnické podíly na zbývajících dvou bytech obývaných nedružstevníky. Převody těchto spoluvlastnických podílů na oněch dvou bytových jednotek nejsou osvobozeny od daně z převodu nemovitostí.

<sup>5</sup> Pro zjednodušení předpokládáme, že družstvo v souladu s ustanovením § 56 odst. 6 vyhlášky č. 500/2002 Sb. daný bytový dům účetně neodepisovalo.

Navíc, jak z uvedeného vyplývá, nejsou osvobozeni nikdy převody právníkům osobám, nikdy převody nebytových jednotek a nikdy převody spoluvlastnických podílů na pozemcích.

### Účetní a daňová problematika výstavby nových jednotek v domech ve správě SVJ

Relativně běžně dochází k situaci, kdy stavebník (může jít jak o fyzickou tak o právní osobu) projeví přání vybudovat nové jednotky (nejčastěji bytové) v domě ve správě SVJ, a to nejčastěji buď ze společných prostor (například ve formě půdních vestaveb) nebo ve formě střešní nástavby domu (fakticky zvýšení počtu pater v domě). V takovém případě musí stavebník vždy písemně uzavřít se všemi vlastníky jednotek v domě smlouvu o výstavbě dle §§ 17 a 18 ZoVB. Tato smlouva o výstavbě je pak vždy povinnou přílohou jak žádosti o stavební povolení (viz § 18 odst. 3 ZoVB), tak i návrhu na vklad rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí (viz § 17 odst. 6 ZoVB).

Je nutno si uvědomit, že zde staví stavebník svoji vlastní „nemovitost“. Z tohoto důvodu nebude SVJ o ničem účtovat (nejde o pořízení majetku SVJ).

Stavebník, účtuje-li, účtuje o výstavbě jednotky buď jako o pořízení dlouhodobého majetku, pořizuje-li jednotku pro účely svého užívání, nebo jako o výrobku, počítá-li s jejich následným prodejem.

Výstavbou nové jednotky se mění nejen počet jednotek, ale dochází i ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku (stávajícím vlastníkům se podíly snižují ve prospěch podílu stavebníka – nového vlastníka), tj. dochází k „převodu“ částí spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemku ze stávajících vlastníků na stavebníka – nového vlastníka. Tento „převod“ může být úplatný i bezplatný.

V případě „převodu“ částí spoluvlastnických podílů na společných částech domu není tento „převod“ předmětem daně darovací (je-li bezplatný) ani daně z převodu nemovitostí (je-li úplatný).

V případě převodů částí spoluvlastnických podílů na pozemku je bezplatný převod předmětem daně darovací, převod úplatný je předmětem daně z převodu nemovitostí.

Příznání k dani darovací podává stavebník, a to do 30 dnů ode dne, v němž mu byla doručena smlouva o výstavbě (jejíž součástí je i ujednání o bezplatném převodu částí spoluvlastnických podílů na pozemku, resp. takové ujednání v ní sice není, ale není v ní uvedena ani cena za úplatný převod nebo jiná forma vzájemného vypořádání mezi stavebníkem a vlastníky stávajících jednotek – např. formou nepeněžního plnění) s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Daň darovací se odvádí z hodnoty stavebníkem nabytého spoluvlastnického podílu na pozemku stanoveného znaleckým posudkem (vzhledem k tomu, že jde obvykle o pozemek druhově určený jako

zastavená plocha a nádvoří, je hodnota tohoto podílu obvykle určována dle cenové mapy pozemků platné ke dni nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku, tj. právních účinků vkladu).

Příznání k dani z převodu nemovitostí podávají jednotliví dosavadní vlastníci, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad do katastru nemovitostí (v tomto termínu je daň i splatná). Tato daň se pak odvádí buď z hodnoty stavebníkem poskytnuté úplaty danému vlastníkovi za převod jeho části spoluvlastnického podílu na pozemku nebo z hodnoty této části spoluvlastnického podílu na pozemku stanoveného znaleckým posudkem, a to z té hodnoty, která je vyšší. K tomuto daňovému příznání se připojí ověřená kopie smlouvy o výstavbě (jejíž součástí je i ujednání o úplatném převodu částí spoluvlastnických podílů na pozemku) a znalecký posudek.

V případě úplatných převodů částí podílů na společných částech domu a pozemku (tj. pokud je ve smlouvě o výstavbě uvedeno, že stavebník za ně poskytne jednotlivým vlastníkům určité plnění, ať již peněžní či věcné) je navíc dané plnění i předmětem daně z příjmů u jednotlivých stávajících vlastníků jednotek (nikoliv u SVJ), a to bez ohledu na to, zda daný příjem bude peněžní či nepeněžní (např. formou zateplení pláště domu). V případě vlastníků – fyzických osob vchází daný příjem obvykle do dílčího základu daně dle § 10 ZDP; u vlastníků – právnických osob vstupuje do obecného základu daně.

Přesto, že je dané plnění předmětem daně z příjmů, ne vždy se z něj daň skutečně odvádí. V případě, že se bude ze strany stavebníka jednat o věcné plnění ve formě údržby, opravy nebo technického zhodnocení společných částí domu (např. provede zateplení pláště objektu, vymění okna, stoupačky), bude daný nepeněžní příjem od daně z příjmů osvobozen dle § 4 odst. 1 písm. zg) bod 1 ZDP u těch z vlastníků, kteří jsou fyzickými osobami. Aby bylo možné toto osvobození uplatnit, musí poskytnutí věcného plnění vyplývat přímo ze smlouvy o výstavbě



Typ příjmu (výnosu)	Předmětem daně u SVJ	Předmětem daně u jednotlivých vlastníků
Příjmy z bankovních úroků (pokud se SVJ nedohodne s jednotlivými vlastníky, že se bude jednat o jejich příjmy).	Úroky z běžného účtu - NE (viz § 18 odst. 4 písm. c ZDP) Úroky z ostatních typů bankovních účtů - ANO	NE
Sankce za opožděné úhrady záloh jednotlivých vlastníků jednotek.	ANO	NE
Příjmy z nájemného z pronájmu společných prostor (např. příjmy z pronájmu sušárny pronajímané jako sklad, z pronájmu štitové stěny jako reklamní plochy) a příjmy z nájemného z pronájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků.	NE	ANO (v případě vlastníků - fyzických osob § 9 a § 11 ZDP)
Sankce za opožděné úhrady nájemného uplatněné SVJ za neplnění povinností dlužníka-nájemce prostor ve spoluvlastnictví všech vlastníků (např. nájemců společných prostor).	NE	ANO (v případě vlastníků - fyzických osob § 8 ZDP)
Ostatní příjmy plynoucí ze společných prostor (např. příjmy z práva umístit telekomunikační či reklamní zařízení na domě).	NE	ANO (v případě vlastníků - fyzických osob § 10 a § 11 ZDP)
Příjmy z prodeje majetku ve spoluvlastnictví všech vlastníků (movitého i nemovitého, hmotného i nehmotného).	NE	ANO (v případě vlastníků - fyzických osob § 10 a § 11 ZDP, pokud nejsou osvobozeny dle § 4 ZDP)

a navíc musí být i dohodnuta úhrada uvedených nákladů a výdajů jinak než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu (obvykle se stavebník zavazuje provést ve smlouvě uvedené práce na společných částech domu na svůj náklad).

I v případech, kdy nelze toto osvobození uplatnit (nejčastěji z důvodu peněžitého vypořádání vlastníků původních jednotek), je možné se zdanění příjmu z prodeje pozemku legálně vyhnout, a to díky ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP. Díky tomuto ustanovení je příjem z prodeje pozemku osvobozen u těch z vlastníků – fyzických osob, kteří spoluvlastnický podíl na pozemku vlastnili alespoň 5 let před převodem (tj. výstavbou).

Otázkou je, zda je možné osvobodit od daně z příjmů i převod podílů na společných částech domu. Dle mého názoru zřejmě nikoliv, jelikož osvobodit lze dle § 4 odst. 1 písm. a) a b) ZDP pouze převody bytů či spoluvlastnických podílů na nich. Toto osvobození se vztahuje na převod podílu na společných částech domu, k němuž automaticky dochází současně s převodem jednotky – bytu (písm. a, b), resp. nebytového prostoru (písm. b). V případě výstavby nové jednotky tomu tak však není, a proto je zapotřebí za účelem správného zdanění ve smlouvě o výstavbě samostatně stanovit částku za převod částí spoluvlastnických podílů na pozemku a částku za „převod“ částí spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Není však ani zcela vyloučeno, že by správní soudy při případných

daňových sporech nemohly postupem času k tomuto problému zaujmout i odlišná stanoviska.

### Příjmy SVJ vs. příjmy jednotlivých vlastníků

SVJ v rámci svého hospodaření může v souladu se ZoVB získávat i jiné příjmy než pouze příspěvky od vlastníků. Zdaleka ne všechny z těchto příjmů jsou však skutečně příjmem SVJ (a tedy u něho i předmětem daně z příjmů). Mnoho z nich je příjmem přímo jednotlivých vlastníků, kteří je zdaňují ve svých osobních daňových přiznáních.<sup>6</sup> Tyto příjmy jim plynou zejména z titulu spoluvlastnictví určitých částí domu. Praxe i výklady odborníků se ustálily na rozdělení nejčastějších zdrojů příjmů, jež v případě SVJ přichází v úvahu, viz tabulka nahoře.

**Martin Durec**

*Ing. Bc. Martin Durec je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze. Od roku 2007 je členem Komory daňových poradců ČR a certifikovaným účetním. Vykonává daňové poradenství a publikační činnost v oblasti daní, účetnictví a práva – specializuje se zejména na účetní a daňovou problematiku správy bytového fondu, které se věnuje od roku 1998. Rovněž působí jako lektor odborných seminářů týkajících se daňové a účetní problematiky bytových družstev, společností s ručením omezeným a společenství vlastníků jednotek.*

<sup>6</sup> Příjmy, které jsou předmětem daně u jednotlivých vlastníků, zdaňují tito jednotliví vlastníci bez ohledu na to, zda jim budou tyto jejich příjmy ze strany SVJ fyzicky vyplaceny, nebo zda se je rozhodnout ponechat v SVJ jako jejich zálohy na správu domu (hovorově „převést do fondu oprav“).

## Pojištění nemovitostí



Monika Opatrná

Jednou z nejdůležitějších věcí, které vlastník nemovitosti musí zařídit zároveň s pořízením nemovitosti, je nemovitost dobře pojistit. Smlouva o pojištění nemovitosti má stejně velkou hodnotu jako samotná nemovitost, proto je nutné k ní přistupovat s maximální péčí. Účelem pojištění je zabezpečení se pro případ nahodilých událostí tím, že je poskytováno právo na výplatu peněžních prostředků k úhradě potřeb, které v důsledku takových událostí vznikají. Pojištění je specifický druh peněžní služby, kdy pojistitel za úplatu (přijaté pojistné) poskytuje pojistnou ochranu, tzn. vyplácí pojistné plnění v případě, že dojde k pojistné události.

### Výše pojistného

Výše pojistného je ovlivňována výší pojistné částky, výší zvolené spoluúčasti, rozsahem sjednaných připojištění a také lokalitou místa pojištění s ohledem na možnost výskytu povodně, zřícení skal apod. Rizik „levné“ pojistné smlouvy může být celá řada – od nízké pojistné částky, přes úzké krytí rizik, po devalvující výluky z pojištění. Pro pojištění nemovitosti je vhodné si uvědomit základní parametry, co všechno chceme pojistit, na jak vysoké pojistné částky a u jaké pojišťovny. Rozhodujícím kritériem není tedy pouze cena, ale především rozsah a kvalita pojištění.

### Rozsah pojištění

Primárním cílem pojištění majetku je jeho ochrana proti následkům nepředvídatelných událostí. Pojištění se nejčastěji vztahuje na škody způsobené požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu, povodní nebo záplavou, vichřicí, krupobitím, sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin, zemětřesením, tíhou sněhu nebo námrazy, nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu, pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů, kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo médiem vytékajícím z hasicích zařízení, přetlakem nebo zamrznutím kapaliny, na elektromotorech zkratem nebo přepětím. Tato pojištění jsou většinou základním

zajištěním. Připojistit nad rámec základního pojištění lze např. aerodynamický třesk, krádež, loupež, vandalismus a odpovědnost z držby nemovitosti. Při posuzování nabízeného rozsahu pojištění není možné vycházet z obecné představy o definici pojmu oheň, povodeň, záplava, úder blesku, protože u jednotlivých pojišťoven se mohou i tyto základní pojmy lišit. Vždy je nutné mít na paměti, že ani obecné definice poskytované Českou asociací pojišťoven nejsou pro pojišťovny směrodatné, natož závazné, proto je seznámení se s pojistnými podmínkami, limity a výlukami z pojištění stejně důležité jako posuzování pojistné smlouvy samotné.

### Nejčastější chyby

Je důležité nepodcenit studium pojistných smluv, zaměřit se zejména na srovnání nabízených pojistných podmínek a pečlivě prostudovat všechny výluky pojištění, které jsou standardní součástí smluvní dokumentace. To v samém zárodku ušetří případné budoucí komplikace. Nejčastější chybou je podpojištění majetku, která se ukazuje jako problém

inzerce



www.anag.cz





vázaná  
se stužkou  
1 192 stran  
959 Kč



brožovaná  
360 stran  
399 Kč



vázaná  
cca 1 080 stran  
cca 900 Kč



kroužk. vazba  
424 stran  
619 Kč

nejen u zastaralých pojistných smluv, ale i u špatně uzavíraných nových smluv. Jedná se o správné stanovení pojistné částky – nové, případně časové ceny nemovitosti. **Nová cena** – při poškození nebo zničení pojištěné věci obdrží klient takovou sumu peněz, která postačí k opravení nebo pořízení nové věci stejného druhu, rozsahu, užitné hodnoty a kvality. **Časová cena** – pojistné plnění je sníženo o částku vyjadřující opotřebení (amortizaci) a vyplacená náhrada pak nemusí stačit na pořízení věci nové. Je třeba dávat pozor na to, že některé pojišťovny automaticky pojišťují na časovou cenu nemovitosti starší např. 25, 30 let. V obou případech doporučujeme posoudit výpočet pojišťovny, který většinou vychází z prostého výpočtu dle m<sup>3</sup> obestavěné plochy a stáří budovy, nezávislým výpočtem znalce v oboru oceňování nemovitostí. Většina dalších často triviálních chyb plynoucích z neznalosti této disciplíny je nedostatečný nebo špatně stanovený rozsah pojištění, triviální podcenění pojistných nebezpečí, například povodní, záplav, vandalismu, ale i následných škod nezpůsobených již přímo ohněm, ale kouřem. Zásadní chybou je neuzavření pojištění odpovědnosti z držby majetku nebo nepřípojištění odpovědnosti statutárních orgánů pro výkon funkce atd. Další chybou, která zbytečně zdražuje pojištění a prodražuje následné likvidace pojistných událostí, je chybné nastavení zlomků pro jednotlivé druhy nebezpečí. Velice časté bývá i chybné stanovení spoluúčastí u jednotlivých pojistných rizik, zase s přihlédnutím na možné případy budoucího plnění u dané nemovitosti, na technický stav dané budovy, ale třeba i na končící záruky u novostaveb atd. Chyb bývá celá řada, proto posouzení pojistné smlouvy je první povinností správce – facility managera ještě před fyzickým převzetím nemovitosti.

### Závěr

Posouzení nabídek na pojištění nemovitosti včetně seznámení vlastníka nemovitosti se všemi pojistnými podmínkami, limity a výlukami by mělo být součástí nejen služeb specializovaných pojišťovacích poradců a makléřů, ale mělo by být i předmětem nezávislého posouzení, kontroly a následné péče ze strany pověřeného správce nemovitosti. Tato služba – „správa pojištění“ by měla být trvalou součástí komplexní správy nemovitostí – facility managementu z více důvodů. Musí totiž zahrnovat nejen prvotní kontrolu pojistné smlouvy a pojistných podmínek z pohledu vlastníka, ale i následnou kontrolu řádného hrazení pojištění v návaznosti na účetnictví, kontrolu a případnou úpravu nastavených pojistných podmínek v návaznosti na technickou správu, technické zhodnocení apod., průběžnou a velice důležitou aktualizaci pojistných částek, připsování bonusů v průběhu trvání pojistné smlouvy a v neposlední řadě odbornou a často velice náročnou technickou i účetní asistenci při likvidaci pojistných událostí. To vše jsou navazující služby, které vyžadují soustavnou péči ze strany vlastníka, respektive ze strany jeho správce. To jsou výhody, které přináší provázanost komplexní správy nemovitostí – facility managementu. Pokud se odborně kontrolují všechna výše uvedená kritéria a pojištění je řádně hrazeno, pak pojištění nemovitosti plní svou funkci a stává se nedílnou a velice důležitou součástí úspěšného investování do nemovitostí.

**Monika Opatrná**

*Monika Opatrná pracuje v oddělení správy pojištění společnosti Green Lions a.s. jako specialista na pojištění rezidenčních a komerčních nemovitostí. Má osm let praxe v oboru pojištění nemovitostí, finanční poradenství a řízení zakázek.*



# Jak se připravit na nákup či prodej nemovitosti



Tomáš Lengyel

Každý, kdo připravuje nákup nemovitosti, se musí seznámit s řadou rizik, která mohou být s nemovitostí spojena. Cílem tohoto článku je upozornit na základní technická rizika, na způsoby, jak je odhalit a jak s nimi pracovat.

## Pojem „due diligence“

Due diligence, pojem, který se obvykle nepřekládá, pochází z amerického práva a obchodní praxe. V evropských zemích se jím označuje komplexní audit, tedy hloubková kontrola či prověrka společnosti a jejího majetku, například při prodeji podniku, akvizici, fúzi, poskytnutí úvěru, a to z důvodů komplexního prověření jejího stavu. Výsledek due diligence potvrzuje správnost všech faktů důležitých pro prodej a poskytuje jistotu všem zúčastněným stranám. To platí i pro technickou due diligence, která je základním nástrojem při uzavírání obchodních smluv o prodeji nemovitostí, při posuzování ekonomické životnosti prodávaných nemovitostí, posuzování návratnosti investice a obecně odhalování rizik při investování do nemovitostí.

V současné době se nejčastěji setkáváme s pojmy:

- **Finanční due diligence**, někdy též účetní due diligence – cílem je eliminace rizik z nesprávně vedeného účetnictví nebo z finanční situace podniku; znamená komplexní finanční analýzu podniku.
- **Daňová due diligence** – cílem je zjistit, zda podnik splňuje všechny zákonné povinnosti, a také zjistit rizika způsobená případným nesprávným placením daní z příjmu či daně z přidané hodnoty.
- **Tržní due diligence** - cílem je posouzení tržního potenciálu a postavení podniku na trhu.
- **Právní due diligence** – cílem je posouzení právních aspektů podniku, tedy správnosti pracovněprávních vztahů, všech obchodních a finančních vztahů včetně majetkoprávních vztahů vlastníků podniku.
- **Ekologická due diligence** – cílem je prověření souladu dodržování standardů v oblasti ochrany životního prostředí. Týká se především podniků, jejichž činnost má vliv na životní prostředí.
- **Manažerská due diligence** – cílem je posoudit kvalitu managementu, někdy se označuje jako management assesment.
- **Technická due diligence**, někdy též technologická due diligence – jejím cílem je zjistit stav technologií a technologický potenciál podniku, v našem případě je cílem zjistit technický stav nemovitosti včetně stavu veškerých technologií.

## Technická due diligence při investování do nemovitostí

V oblasti nákupu a prodeje nemovitostí a nemovitostních společností je právě technická (technologická) due diligence logicky nejdůležitější částí due diligence reportu, protože právě pozdě odhalená technická rizika představují vynaložení dalších, často značných neplánovaných finančních nákladů souvisejících s náhradou technologických celků, technického vybavení nemovitosti, sanacemi vad a v neposlední řadě také často s ohrožením životního prostředí a lidského zdraví. Do těchto nákladů se samozřejmě promítá také riziko právních postihů.

Technický due diligence report popisuje nedostatky, defekty nemovitosti nebo rozpory nalezené během činnosti stavebního dozoru a rozdíly mezi předloženou dokumentací a současným stavem nemovitosti. Zadavatelem reportu bývá též požadována recenze právních listin typu souhlasu s užíváním nemovitosti, recenze kontraktů, záručních podmínek a environmentální report. Precizní provedení technické due diligence je důležité pro správné stanovení ekonomické životnosti nemovitosti, jež je odhadem doby, po kterou se očekává, že bude majetek možné rentabilně využívat za účelem, pro nějž byl určen.

Technická due diligence zahrnuje:

- posouzení lokality, pozemku a podloží,
- posouzení technických a legislativních limitů území,
- posouzení stavu projektové dokumentace,
- posouzení stavební části objektu,
- posouzení stavu technického zařízení objektu,
- posouzení stavu rozvodů inženýrských sítí,
- posouzení rozsahu a kvality prováděné preventivní údržby,



A zde je náš podpůrný program firmě v úpadku.

Kresba: Ivan Svoboda

- posouzení stavu po stránce požární ochrany a bezpečnosti práce,
- posouzení kompletnosti stavební dokumentace (skutečné provedení stavby) a dokladové části dokumentace,
- posouzení souladu provedení stavby se stavební dokumentací,
- posouzení souladu užívání stavby a technologických celků s vydaným povolením,
- kontrolu dokumentace a povolení,
- identifikaci technických, stavebních a environmentálních rizik,
- odhad životnosti objektu,
- odhad nákladů na odstranění nalezených závad.

Report by měl obsahovat kromě vlastního popisu a fotodokumentace stavu jednotlivých stavebních a technologických celků identifikaci významných problémů a přehled předpokládaných nákladů nutných k odstranění zjištěných nedostatků, obvykle rozdělených do více skupin podle naléhavosti. V souladu s individuálními požadavky zadavatele/klienta může report obsahovat např. i místní měření, znalecké posudky, destruktivní zkoušky či vzorkování materiálů.

Realizační tým dodavatele reportu je obvykle složen ze zástupců mnoha odborných profesí, specialistů v oborech přípravy a řízení staveb, rozpočtů staveb, architektury, ale i zástupců poskytovatele servisních služeb, tedy facility managementu. Všeobecně se doporučuje, aby zpracováním due diligence byla pověřena externí specializovaná firma, která disponuje jmenovanými odborníky a má zkušenosti v oblasti řízení procesu due diligence.

### Posouzení technické a ekonomické životnosti nemovitosti

Při plánování investice je nutné nemovitost posuzovat nejen z hlediska technického, ale zvážit hlediska ekonomická, morální a vlivy externí, které působí mimo vlastní rámec stavby. Všechna tato hlediska mají vliv na životnost stavby. Technická životnost je většinou uváděna jako doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku.

Ze stavebně technického hlediska je zřejmé, které podmínky budou nejvíce ovlivňovat životnost staveb. Jsou to:

- způsob založení stavby,
- návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti,
- kvalita použitých materiálů a provedených stavebních prací,
- způsob a intenzita užívání stavby,
- provádění běžné (preventivní údržby),
- vliv prováděných modernizačních a velkých, příp. generálních oprav celé stavby.

Při posuzování technické životnosti je kladen důraz na provedení prvků dlouhodobé životnosti. Jsou to prvky, resp. konstrukce, které se zpravidla během doby

trvání stavby nemění vůbec, nebo pouze částečně při generální opravě. Patří sem základy, svíslé nosné konstrukce, stropy, schodiště a krovy. Ostatní se nazývají prvky krátkodobé životnosti. To jsou stavebně technické prvky, u nichž se alespoň z části předpokládá nejméně jedna výměna za dobu trvání stavby.

Zatímco cílem posouzení technického stavu je určit míry znehodnocení, cílem posouzení ekonomické životnosti je stanovit dobu od vzniku stavby, respektive od jejího pořízení až po okamžik ztráty její ekonomické užitečnosti, tj. po okamžik trvalé ztráty výnosů, a to vzhledem k nákladům, které se stanou nepřiměřeně vysoké.

### Další rizika při investování do nemovitostí

Při vlastním nákupu nemovitosti je důležitá například volba lokality, možné využití nemovitosti, status nemovitosti, dopravní dostupnost a jiné. Při koupi, stejně jako při prodeji nemovitosti, ale i při zvažování například změny pronájmu kanceláří je nutné si nechat zpracovat odborný průzkum trhu a podrobnou cenovou analýzu, porovnat aktuální nabídky a poptávky a zvážit všechny alternativy včetně teprve připravovaných projektů ve zvolené lokalitě.

Trh s nemovitostmi je poznamenán rozkolísáním cen a poklesem nájmu, který je spojen s množstvím nových projektů, zahájených pod vlivem poptávky nájemníků po cenově dostupných, kvalitních a prostorově variabilních prostorách s možností parkování. Výstavba nových budov vedla k uvolňování prostor ve starších budovách, které jsou nyní často neobsazené, a pod tlakem trhu musejí vlastníci těchto nemovitostí snižovat nájem. Vlastníci nových budov, zejména kancelářských, jsou nuceni poskytovat stávajícím nájemcům slevy a benefity a novým nájemcům často snížit nájemné nebo přislíbit velice nákladné stavební úpravy. Všechny tyto náklady investoři neměli zahrnuté v původních kalkulacích a dnes ohrožují jejich splácení úvěrů. To jsou rizika, s nimiž musejí dnešní investoři předem počítat.

V neposlední řadě je nutné při investici do nemovitostí počítat s tím, že o nemovitosti se musí vlastník starat. Při nájmu bytu nebo kanceláří nájemníci očekávají také příslušný standard služeb, a proto je nutné předem smluvně zajistit kvalitní služby komplexní správy – služby facility managementu propojeného s účetnictvím a zároveň s kvalitním property managementem, protože dnes je nutné aktivně hledat nájemníky a udržovat s nimi kontakt a zároveň neustále nemovitost udržovat v dobrém stavu. Vlastnit a pronajímat nemovitost není bezpracný příjem, a každá nemovitost potřebuje odbornou a individuální péči. Kvalitní správa nemovitosti a péče o nájemníky je po dobré koupi druhá polovina obchodního úspěchu.

**Tomáš Lengyel**

*Tomáš Lengyel pracuje jako facility manager ve společnosti Green Lions a.s. Získal 12 let praxe v oboru, je specialistou zejména na energetiku a řízení efektivnosti budov.*



## Rozhovor s Jakubem Zadákem, majitelem Green Lions a.s.

# Důležitá bude schopnost individuálního přístupu a odborné zázemí facility firem

### Jaké byly začátky Vašeho podnikání?

Firmu jsem zakládal zároveň s příchodem na vysokou školu. Dokonce ještě dřív, při „sametové revoluci“ jsem společně se dvěma spolužáky z gymnázia začali vyrábět za velice improvizovaných podmínek z desek na modelování plastové placky s hesly Pryč s KSČ! nebo Havel na hrad! Placky jsme s velkým úspěchem prodávali na demonstracích. Bylo to tenkrát spíš o revolučním nadšení než nějakém podnikatelském záměru, ale dodnes mám schovanou svou první, trošku úsměvnou společenskou smlouvu, kterou jsme s kamarády sepsali. Hezké bylo, když jsme po letech naše placky viděli v Národním muzeu na výstavě věnované „sametové revoluci“. Rád na to vzpomínám.

### A jak jste se dostal ke správě nemovitostí?

V našem domě, kde jsem prožil dětství, nejenže úklid naprosto nefungoval, ale údržba domu byla skutečně tristní, a maminka mě pořád posílala vyměňovat žárovky nebo vytřít vestibul. Po čase šel dům do privatizace a správní firma, pocházející z původního OPBH, neprovedla řádné vyúčtování. Mým požadavkům, abychom měli ke svěřeným zálohám i jejich vyúčtování, se jenom vysmáli. Tak jsem se otočil a založil jsem vlastní firmu na správu nemovitostí. Ale kdybych tenkrát věděl, že ke komplexnosti služeb povede trnitá cesta minimálně dalších deseti nebo patnácti let tvrdé práce, tak bych vše zvažoval. Ale věřím, že právě taková zásadní rozhodnutí a lidská vůle něčeho dosáhnout překonají jakékoliv překážky.

### Jak se bude podle Vás facility management v budoucnu vyvíjet?

Profesní standardy má dnes již nastavené řada facility firem, ale podle mě bude daleko důležitější vnášet do těchto standardů, systémů, postupů a směrnic individuální přístup ke každé nemovitosti a ke každému klientovi. Bude nutné daleko více naslouchat klientovi, aby se v poskytované službě klient našel a splnili jsme jeho představy a očekávání. Musíme nejdříve ze všeho pochopit klienta, nabídnout mu individuální nastavení služby, pojmenovat nesrovnalosti a najít pro klienta optimální řešení. Facility firmy musí mít připravené takové systémy a softwarové vybavení, které umožní od základu individuální nastavení správy a požadovaných výstupů. Dále se budou například zvyšovat nároky na přesné reportování o technickém i ekonomickém stavu nemovitosti. Dosavadní propojování jednotlivých technických služeb někdy označované IFS (Integrated Facility Services) musí být rozšířeno o další mezioborové propojování.



**Jakub Zadák** je absolventem Západočeské univerzity v Plzni, postgraduálních studií na ČVUT a PFUK, absolventem Facility Management Institute. Má 19 let praxe v oboru FM. Je specialistou v oblasti FM – management budov a poradce v oblasti řízení jakosti TQM při správě nemovitostí.

Je oponentem diplomových prací ČVUT a VŠFS v oboru správy nemovitostí a realitních služeb.

### Myslíte tím propojování technických údajů s účetnictvím?

Nejen technických údajů, ale také údajů property managementu s účetnictvím. Právě auditori často narážejí a upozorňují na chybějící návaznost primárních údajů technického a property managementu na účetní evidenci, požadují doplnění informací, upozorňují na chyby apod. Proto si myslím, že se bude jednat zejména o propojování databází a podle mě ve své finální podobě se bude jednat dokonce o společnou správu dat v rámci jedné služby, služby komplexní správy nemovitostí. To je asi ta nejsilnější a taková nejsoustavnější tendence, kterou v našem oboru pozorují.

### V čem ještě vidíte budoucnost Vašeho oboru?

Budoucnost vidím v soustavném zvyšování kvality služeb a v posilování odborného zázemí jednotlivých firem, proto vkládám velkou naději v nové mladé lidi, kteří přicházejí do oboru nejen už se vzděláním v jednotlivých technických oborech, ale dnes již také s uceleným vysokoškolským vzděláním přímo v oboru. Nejzajímavější jsou podle mě totiž vzájemné souvislosti a přesahy oborů a spolupráce jednotlivých specialistů, která vnáší do celého oboru naprosto nové kvality. To je také to, co mě na mé práci skutečně baví.

### Jakou máte zkušenost se spoluprací s auditory?

Dobrou, ale často od nás byly požadovány informace, které my evidujeme automaticky a jenom tím, že byly předávány přes účtárnu, tak buď nebyly již v reportingu zohledněny nebo byly zkráceny a často docházelo k chybám, které byly zbytečně předmětem

kritiky ze strany auditorů. Optimální je podle mě automatizované propojení dat facility managementu (FM) s účetnictvím. Za tímto účelem jsme se rozhodli navázat spolupráci s TPA Horwath a po roce vzájemné spolupráce vytvořit společnou firmu. Zvolili jsme formu joint venture a firmu jsme nazvali TPA Horwath FM s.r.o. Spojili jsme naši zkušenost z technické správy a property managementu s vysokou odborností TPA na poli účetnictví a daní. Dnes spolupracujeme i v dalších oblastech, které TPA svým klientům poskytuje, kromě jiného také s auditory. Naším společným cílem je nabídnout našim nemovitostním klientům skutečně komplexní službu. Právě v této komplexnosti a v mezioborové spolupráci vidíme nejen naši budoucnost, ale budoucí podobu celého oboru FM. Facility management se napříště bez širokého odborného zázemí a bez nutných přesahů do dalších odborností neobejde.

### **Co byste doporučoval auditorům při auditech nemovitostních společností? Co na ně může číhat při auditech nemovitostních klientů?**

Doporučuji, aby kontrolu neprováděli jenom skrze informace poskytované vlastníkem nebo jeho účtárnou, ale aby se zaměřili na primární údaje přímo z původních databází technické správy a nebo databází

property managementu. Přirovnal bych to k situaci, kdy přijedete do skladu a od skladníka se často dovíte neuvěřitelné věci, které v účetnictví nemusí vůbec být. Tam můžou vypadnout skuteční kostlivci. Takový exkurs se vždy auditorovi vyplatí. Je to sice časově náročnější, ale vyplatí se to i v tom, že právě odhalování jednotlivých i systémových chyb vytváří ten správný tlak na úpravy vnitřních procesů auditované firmy, což povede v budoucnosti i k významným úsporám času.

### **Vidím, že je práce zároveň Vaše radost, ale řekněte nám, jak relaxujete?**

Posilou a zázemím je mi samozřejmě moje rodina, která je pro mě skutečný dar. Potěšením je mi příroda, mám rád ultra light turistiku, kdy s minimálním vybavením putujete přírodou, vedlejším efektem je často žízeň, hlad, vyčerpání a následkem často i nachlazení. Jinak jsem nadšený vodák. Je pravda, že podle svého jména jsem pravidelně jediný pravý zadák na celé řece, ale ve skutečnosti jsem spíš opatrný vodák a na jezu zásadně poslouchám zkušenější borce.

*Rozhovor vedla Jana Skálová*

na pomoc auditorům

## **Subdodávky auditu**

Tento článek nastiňuje problematiku tzv. subdodávek auditu, kdy Auditor A požádá o provedení auditu či určitých auditorských prací Auditora B.

Níže uvedený rozbor vychází z předpokladu, že smlouva o provedení auditu je sjednána s Auditorem A (který byl v případě povinného auditu určen valnou hromadou).

### **Varianta I – Subdodávka prací**

Auditor A (auditorská společnost nebo fyzická osoba) může požádat Auditora B (opět auditorská společnost nebo fyzická osoba) o provedení určitých auditorských prací (specifikovaných Auditorem A). V tomto případě je Auditor B najatou pracovní silou, je součástí týmu Auditora A (v zásadě v roli asistenta Auditora A) a není odpovědným auditorem ve smyslu zákona či auditorských předpisů. Auditorem odpovědným za provedení auditu je plně a výhradně Auditor A. Zpráva auditora bude vydána a podepsána výhradně Auditorem A. Pokud Auditor A naplní všechny požadavky kladené na odpovědného auditora (včetně toho, že adekvátním způsobem bude řídit a kontrolovat činnost Auditora B), není takový postup nikterak problematický.

Zvláštním případem subdodávky prací je situace, kdy Auditor A (auditorská společnost) požádá Auditora B (fyzickou osobu), aby v rámci daného auditu přijal roli statutárního auditora, který jménem Auditora A vypracuje zprávu auditora. Je důležité si uvědomit, že i v této situaci zůstává auditorem účetní jednotky pouze a výhradně Auditor A (auditorská společnost). Výsledná zpráva je podepsána Auditorem A (jakožto auditorskou společností pověřenou provedením auditu) a zároveň Auditorem B (jakožto statutárním auditorem, který jménem auditorské společnosti vypracoval zprávu). Auditor B je v této situaci „partnerem odpovědným za zakázku“ ve smyslu ISA. V tomto případě se jedná též o běžnou situaci auditu prováděného auditorskou společností, pouze s tím specifikem, že příslušný statutární auditor není „součástí“ této společnosti (obvykle to bývá společník či zaměstnanec), nýbrž je „najat“ jinou formou právního vztahu z vnějšku (viz diskuse o právních formách dále). Pokud Auditor A i Auditor B naplní požadavky kladené na auditorskou společnost a statutárního auditora, který jejím jménem vypracoval zprávu, není ani takový postup problematický.

**Varianta II – Postoupení auditu**

Zcela odlišnou situací by bylo, pokud by Auditor A (auditorská společnost nebo fyzická osoba) požádal o kompletní provedení auditu účetní jednotky Auditora B (auditorskou společnost nebo fyzickou osobu). Jinými slovy, audit by byl proveden Auditorem B a zpráva auditora by byla též podepsána pouze Auditorem B. Tato situace je problematická hned z několika aspektů:

1. Auditor A (protože nevydal auditorskou zprávu) nesplnil svoji smluvní povinnost vůči klientovi.
2. Auditor B (protože nemá uzavřenou smlouvu o auditu s klientem) nebude schopen naplnit požadavky ISA 220 – Sjednávání podmínek auditních zakázek. Tím pádem jeho audit (minimálně v tomto rozsahu) nebude proveden v souladu s platnými auditorskými předpisy. Zároveň z obchodněprávního hlediska nemusí být schopen vymoci odměnu za provedení auditu.
3. Klient (pokud se mělo jednat o povinný audit) nemá splněnou povinnost povinného auditu, protože nemá auditorskou zprávu od auditora určitého valnou hromadou.

Auditor A se může snažit zabudovat do své smlouvy o provedení auditu určité ustanovení, které by ho opravňovalo „postoupit“ audit jiné osobě či takovou osobu „požádat“ o provedení auditu. Jakkoliv je možné (v závislosti na zvolené právní formě), že takovým ustanovením by mohl být vyřešen problém uvedený pod bodem 1, nelze tím vyřešit problémy 2 a 3. Proto postoupení auditu popsané v této variantě není z pohledu platných předpisů možné.

**Smluvní formy subdodávky prací**

Auditor B může být požádán o provedení příslušných prací popsaných ve variantě I různými právními formami, například:

- Pracovněprávní vztah (např. dohoda o provedení práce či dohoda o pracovní činnosti) může být vhodný, pokud je Auditor B fyzickou osobou.
- Smlouva o provedení díla či nepojmenovaná obchodní smlouva může být též vhodná, pokud je Auditor B právnickou i fyzickou osobou.
- V případě situace, kdy Auditor B (fyzická osoba) vypracovává jménem Auditora A (auditorská společnost) zprávu auditora, může být též vhodné použít institutu plné moci opravňující Auditora B podepsat zprávu auditora jménem Auditora A. Mandátní smlouva není vhodná, protože dle mandátní smlouvy by měl mandatář (Auditor B):
  - jednat jménem mandanta a na jeho účet (což se neslučuje se situací, kdy je najat jako „pracovní síla a součást týmu Auditora A“, a tudíž vůči klientovi samostatně nejedná vůbec) a
  - pracovat dle pokynů mandanta (Auditor A) (což se neslučuje se situací, kdy by Auditor B vypracovával zprávu jménem auditorské společnosti, protože v takové roli musí postupovat nezávisle a nesmí se podřizovat pokynům Auditora A).

**Mlčenlivost**

Pokud je Auditor B vůči Auditorovi A v pracovněprávním vztahu (čili včetně dohod o provedení práce či pracovní činnosti), pak je Auditor B automaticky vázán povinností mlčenlivosti a může mít přístup k důvěrným informacím, aniž je potřeba explicitní souhlas auditované účetní jednotky (viz § 15 odst. 1 zákona o auditorech).

V ostatních právních formách spolupráce může Auditor B získat přístup k důvěrným informacím pouze se souhlasem auditované účetní jednotky. Tento souhlas může být obsažen přímo ve smlouvě o auditu uzavřené s Auditorem A nebo může být obdrženo samostatně.

**Michal Štěpán**

předseda Výboru pro metodiku auditu KA ČR

**Doplňující stanovisko Výkonného výboru KA ČR**

Výkonný výbor se na zasedání 18. března zabýval tím, co je auditorská činnost a zda v případě podílu třetí osoby coby smluvního partnera auditora či auditorské společnosti na provedení auditu u klienta jde o auditorskou činnost. Dále řešil otázku zdokumentování této činnosti ve spisu auditora i pro potřebu kontrolních orgánů u smluvních partnerů.

Členové Výkonného výboru se shodli na tom, že v uvedeném případě jde o auditorskou činnost, a je tudíž třeba z ní odvádět pohyblivé příspěvky

a zároveň o ní vést spis. Takový spis musí mít i auditor, který dělá pouze část auditorské činnosti (subdodávku).

**Výkonný výbor se usnesl, že jakmile provedená práce vykazuje znaky auditorské činnosti, pak je nutno z takové činnosti odvést (uhradit) pohyblivé příspěvky u obou auditorských subjektů. Rovněž dokumentaci o provedených pracích musejí mít k dispozici oba auditorské subjekty.**

## Meritum Mzdy od A do Z 2013

Nakladatelství Wolters Kluwer vydalo na konci ledna 10. vydání publikace meritum Mzdy od A do Z, které je zpracováno k právnímu stavu ke dni 1. ledna 2013. Kolektiv autorů čítá 15 jmen. Kniha je zaměřena na mzdovou a personální agendu a je rozdělena do 27 dílů, které jsou dále členěny do kapitol.

Kniha obsahuje srozumitelný a přehledný výklad všech povinností vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám, úřadu práce, inspekci práce, kooperativě, pojišťovně i vůči zaměstnancům.

První tři díly se věnují povinnostem zaměstnavatele souvisejícím s pracovním poměrem zaměstnance, následující díly se zaměřují na pracovní dobu, dovolenou a překážky v práci. Díly 7 až 11 pojednávají o mzdě, jejích složkách, náhradách, cestovních

náhradách, srážkách ze mzdy a výplatě. Dani z příjmu se věnuje díl 12 a dalších pět dílů obsahuje problematiku pojištění a pojistného. Následující díly se věnují například pracovním úrazům a nemocem z povolání, archivaci dokladů, zaměstnávání cizinců a osob se zdravotním postižením. Poslední díl této publikace je věnován kontrolám prováděným orgány inspekce práce.

Text knihy je doplněn odkazy na právní úpravu vykládané problematiky. Kromě toho publikace obsahuje tzv. marginální čísla, která slouží k vyhledávání pojmů pomocí věcného rejstříku a také odkazují na související pojem nebo text v publikaci. K publikaci náleží pravidelné aktualizace dostupné v elektronické podobě na [www.aktualizaceknih.cz](http://www.aktualizaceknih.cz).



Název: meritum Mzdy od A do Z 2013

Autoři: kolektiv 15 autorů  
Vydal: Wolters Kluwer ČR, a.s., Praha 2013

10. vydání

Počet stran: 572

ISBN 978-80-7357-998-2

-VeL-

## Co najdete v e-příloze č. 4/2013

### Přístup k e-příloze Auditor

E-příloha Auditor vychází souběžně s tištěným časopisem Auditor v elektronické podobě. Pro auditory je ke stažení v uzavřené části webových stránek Komory auditorů [www.kacr.cz](http://www.kacr.cz), kam se lze dostat pod přihlašovací jménem a heslem. Pokud někdo své heslo nezná, nebo ho zapomněl, může si ho vyžádat u Kateřiny Sikorové, e-mail: [sikorova@kacr.cz](mailto:sikorova@kacr.cz).

Auditoři také mohou požádat o zaslání e-přílohy e-mailem na: [kolouchova@kacr.cz](mailto:kolouchova@kacr.cz). Předplatitelům je e-příloha zasílána e-mailem.

### XXII. sněm KA ČR

#### Strategie Komory auditorů ČR

V tomto dokumentu naleznete ke každé oblasti strategické vize

Komory auditorů krátké vysvětlení a také navrhované akční kroky, které by měly vést ve vytyčeném směru.

#### Téma čísla – Facility management

##### Pořízení a užívání nemovitosti z pohledu DPH

V jakém okamžiku přiznat převod nemovitosti z pohledu zákona o DPH, kdy zdanit převod nemovitosti DPH a kdy osvobodit? Jak postupovat při pořízení nemovitosti používané plátcem daně z přidané hodnoty částečně mimo ekonomickou činnost nebo částečně pro osvobozená plnění bez nároku na odpočet daně? Alespoň zčásti se na tyto dotazy pokusila odpovědět

Jana Ledvinková v článku, který je v e-příloze.

#### Zaznamenali jsme

- Novým auditorem České televize bude společnost Ernst&Young
- Pražský dopravní podnik vypsá tendr na forenzní audit zakázek
- Asociace pro veřejné zakázky: Novela zákona o veřejných zakázkách příliš nepomáhá
- KPMG rezignovala na audit dvou firem kvůli podezření z nekalosti
- Nedbalý šéf svou upovídaností otřásl pověstí přední auditorské firmy KPMG
- V českém právu roste význam judikátů, shodli se experti

-VeL-