

Postupy inventur a inventarizace pro OBEC BLATCE od roku 20xx

Obsah:

Fyzické inventury

1. Inventura pozemků
2. Inventura budov a staveb
3. Inventura samostatných movitých věcí a souboru movitých věcí
4. Inventura drobného dlouhodobého hmotného majetku
5. Inventura zásob
6. Inventura pokladní hotovosti, cenin.

Dokladové inventury

7. Finanční majetek dlouhodobý a krátkodobý
8. Inventura pohledávek a závazků
9. Ostatní majetek (časové rozlišení, nehmotný majetek, nedokončený majetek)
10. Vlastní zdroje
11. Rezervy
12. Podrozvaha

Definice zbytného majetku:

Za zbytný majetek se pro účely této metodiky považuje zejména majetek, který přesahuje potřeby příslušné obce, anebo majetek, na jehož ponechání přestal být veřejný zájem, v případě věcí též takové věci, které pro ztrátu, popřípadě zastarání svých technických a funkčních vlastností nebo pro nepřiměřenou nákladnost provozu nemohou sloužit svému účelu.

Přehled inventarizačních identifikátorů

Typ majetku	Inventarizační položka nebo seskupení (syntetický účet)	Inventarizační identifikátor	Seznam inventarizačních identifikátorů
Hmotný majetek – dlouhodobý a drobný dlouhodobý	031,021,022,025, 029, 028 a příslušné oprávky (081-088) a opravné položky (161-168), svěřený 903	Inventární číslo (dále jen IČ) z registru majetku KEO	Registr majetku KEO
Hmotný majetek – zásoby	111-139 a příslušné opravné položky (181-186)	Č. položky skladové evidence	Skladová evidence
Hmotný majetek – pod hranici DDHM	902	IČ DDHM pod hranicí - KEO Podrozvaha	Registr majetku KEO
Nehmotný majetek – dlouhodobý a drobný dlouhodobý	012-019 a příslušné oprávky (072-079) a opravné položky (151-157)	IČ z registru majetku KEO	Registr majetku KEO
Nehmotný majetek – pod hranici DDNM	901	IČ DDNM pod hranicí – KEO Podrozvaha	Evidenci DDNM pod hranicí, příp. registr majetku
Dlouhodobý finanční majetek	061-069 a příslušné opravné položky (171-177)	Popis obsahu, analytické členění	Příslušné soupisy dl. finančního majetku, účtový rozvrh s popisem
Finanční majetek	2xx	Analytické členění	Soupis analytik 2xx
Zúčtovací vztahy (pohledávky a závazky)	311-395;451-459;462-469 a příslušné účty opravek (191-199)	Číslo dokladu, analytické členění, popis obsahu	Číselné řady dokladů využitě v běžném roce, účtový rozvrh, popis obsahu
Vlastní zdroje	401-432	Číslo dokladu (401,406,431,432) příp. analytické členění	Číselné řady dokladů využitě v běžném roce, účtový rozvrh s popisem analytik

		(405,406)nebo popis obsahu (403,407)	
Rezervy	441	Popis obsahu, čísla dokladu	Číselné řady dokladů, účtový rozvrh s popisem analytik
Podrozvahové účty ostatní	992x-98x	IČ podrozvaha KEO	Evidence smluv a významných dokumentů, účtový rozvrh s popisem analytik

Kód zjištění při inventuře	Popis kódu
01	Schodky a manka
02	Inventarizační přebytky
03	Návrhy na změny odpisových plánů (prodloužení, zkrácení – v případech že hodnota netto neodpovídá opotřebení. Toto se bude vyhodnocovat jen u významných (např. 1% rozvahy) majetkových hodnot.
04	Zjištění rozdílů v ocenění (návrhy na opravné položky k majetku)
05	Zbytný majetek
06	Návrhy změn využití majetku (vč. Zjištění neoprávněného využívání)
07	Požadavky na údržbu, opravy a rekonstrukce
08	Zjištěné možnosti výnosů z majetku
09	Nedostatky v ochraně majetku
10	Návrhy na další opravné položky k pohledávkám nad rozsah stanovený vyhláškou č.410/2009 Sb. (10% za každých 90 dní po splatnosti. Např. konkurz, likvidace dlužníka)
11	Návrhy odpisů pohledávek a závazků
12	Podhodnocené závazky (úhrada v prodlení – úrok a penále, tvorba rezerv

U kódu 01-04, 10-12 se jedná o povinné zjišťování a ověřování při inventurách, výkonnou pravomoc k řešení zjištění však bude mít až ústřední (hlavní) inventarizační komise.

U kódu 05-09 se jedná o případy nepovinného ověřování, zjištění se uvedou do soupisu, jen pokud k nim dojde. Rozhodnutí o řešení bude v pravomoci rady, potažmo zastupitelstva při vyhodnocení inventarizační zprávy.

Společné ustanovení k inventuře pozemků, budov a staveb a dlouhodobých věcí, případně jejich souborů

U jednotlivých pozemků objektů nebo jejich skupin, které jsou nebo mohou být komerčně využívány, se provede před zahájením inventur (kvůli dostatku časového prostoru) zhodnocení využití (kapacita, účelnost), příp. výnosu z majetku, variantní řešení možnosti dalšího využití majetkového potenciálu včetně určení zbytného majetku, kde jsou k tomu vytvořeny podmínky. Kde toto nebude efektivní provést před zahájením inventur (např. u věcí), je možné zajistit při inventurách. Zpráva o přehledu formy nakládání s majetkem bude předložena zastupitelstvu k rozhodnutí o dalším nakládání s majetkem.

ZO rozhodne o změně nájemného, záměrech prodeje, možnostech zvýšení intenzity využívání pro naplnění kapacity apod.

Vyhodnocení využívání, pokud bude zjištěno při inventurách, bude rovněž uvedeno v inventurním soupisu s převodem do inventarizační zprávy.

1. Inventura pozemků (031)

Jednoznačná identifikace majetku a ocenění: číslo listu vlastnictví, parcelní číslo, druh pozemku, výměra, cena v Kč

Vzor struktury přílohy inventurního soupisu (úprava možná dle SW):

(Vzor soupisu částí inventarizačních položek)

Příloha č. x INVENTURNÍHO SOUPISU Č.

LV číslo/ Inv. č.	Číslo parcely	Výměra	Druh pozemku	Cena v Kč
-------------------	---------------	--------	--------------	-----------

10001/ xxxx	627/2	404	zahrada	
10001/xxxx	628/1	191	louka	
CELKEM				

Soupis dokladů k přecenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji:

Příloha č. x INVENTURNÍHO SOUPISU Č.

LV číslo/ Inv.č.	Číslo parcely	Ocenění	Přecenění +/-	Konečná hodnota = 407.xx
10001/xxx	627/2			
10001/xxx	628/1			
CELKEM				

V oddělené analytice se provede inventura pozemků určených k jistění závazků (zástavy) a pozemků, na kterých je věcné břemeno – omezení vlastnických práv.

Postup zjišťování skutečného stavu:

Skutečný stav pozemků se zjišťuje fyzickou i dokladovou inventurou.

Dokladovou inventurou pozemků se odsouhlasuje existence vlastnictví na evidenci v listu vlastnictví u katastrálního úřadu. Jedná se o správnost údajů týkajících se identifikace vlastníka (názevu, adres), označení katastrálního území, čísla parcely, druhu pozemku, výměry v metrech čtverečních, omezení vlastnických práv. Rozdíly v evidenci je nutno podrobně prošetřit a uvést v inventarizačním soupisu s přenosem do inventarizační zprávy a přijmou opatření k nápravě = souladu evidence KN na LV na skutečnou existenci vlastnictví. Rozdíly by měly být i obsahově uvedeny v textové části přílohy účetní závěrky.

Opatřením k odstranění rozdílů je mimo jiné např. zpracování návrhu na změny v evidenci nemovitostí na KN, zajištění souhlasných prohlášení apod.

Dokladovou inventurou se rovněž doloží přecenění majetku určeného k prodeji na reálnou hodnotu.

Při fyzické inventuře pozemků se zjišťuje skutečný stav v terénu. V následujícím uvedeném rozsahu je možné provést fyzickou inventuru pozemků jen u účetních jednotek s vlastnictvím do 20-40 parcel. U obcí s vlastnictvím velkého množství pozemků se jedná o činnosti, které by měla zahrnovat správa majetku obce (starosta, technik, lesník).

Rozsah fyzického zjišťování skutečnosti při správě majetku obce:

- zjištění, zda jsou pozemky v terénu řádně vyznačeny v souladu s geometrickými plány
- zjištění stavu pozemků, způsob jejich využívání, popř. zjištění závad, jako je využívání pozemků jinými subjekty, zamokření, zalesnění, devastace, ekologické znečištění aj.
- Zajištění ochrany pozemků a stavu jejich udržování (oplocení, zábrany před povodněmi, škůdci, zastavění pozemku, změna účelu využití oproti evidenci v katastru nemovitostí)
- při mimořádných inventurizacích zjištění škod na pozemcích v důsledku živelných událostí.

V případě, že při běžné správě majetku dojde k negativním zjištěním, které k datu zpracování prvotní nebo rozdílové inventury nebudou dořešeny, uvedou se tato zjištění do inventurního soupisu s přenosem do inventarizační zprávy s návrhy na odstranění nedostatků nebo řešení negativních stavů. V případě významných rozdílů se rovněž uvedou zjištění do přílohy účetní závěrky. V případě zjištění snížení hodnoty pozemků vlivem znehodnocení se provedou opravné položky k majetku (účet 161)

U jednotlivých pozemků nebo skupiny pozemků se provede zhodnocení využití, příp. výnosu z majetku, variantní řešení možnosti dalšího využití majetkového potenciálu včetně určení zbytného majetku, kde jsou k tomu vytvořeny podmínky, a dále potřebné finanční prostředky pro udržení hodnoty majetku.

Vyhodnocení využívání bude rovněž uvedeno v inventurním soupisu s převodem do inventarizační zprávy.

Doporučení: Fyzickou inventuru pozemků, případně s pomocí ortofotomapy nebo www.mapy.cz ověřit alespoň u pozemků, kde existuje významné riziko, nebo které jsou oceněny ve významné hodnotě, zda nejsou zastavěny

nepovolenou stavbou, zda nevznikají nepovolené skládky a další skutečnosti, které je možné snadno ověřit z fotonáhledů (i přes zpožděné aktualizace fofomap).

Přehled zjištění vypsanych do inventurních soupisů u pozemků:

Kód

- 01 Schodky (rozdíly v KN)
- 02 Inventarizační přebytky
- 04 Zjištění rozdílů v ocenění (návrhy na opravné položky k majetku)

Pokud dojde ke zjištění, tak se dále uvede do soupisu:

- 05 Zbytný majetek
- 06 Návrhy změn využití majetku
- 07 Požadavky na údržbu a rekonstrukce (u pozemků např. odstranění znehodnocení, černých staveb)
- 08 Zjištěné možnosti výnosů z majetku
- 09 Nedostatky v ochraně majetku (např. poškozené zaplacení, nedodržení ochranného pásma u vodních zdrojů...)

2. Inventura budov a staveb (021)

2.1. Budovy (021,081,163)

Jednoznačná identifikace majetku a ocenění: číslo listu vlastnictví, CZ - CPA nebo CZ-CC, typ stavby, konkrétní název, číslo popisné, cena v Kč

Vzor struktury přílohy inventurního soupisu (úprava možná dle SW):

Příloha INVENTURNÍHO SOUPISU Č.

LV číslo / Inv. Č.	CZ-CPA /CZ-CC	Typ budovy – využití	číslo popisné	Ocenění v Kč(021)	Oprávk (081)	OP (163)	Netto hod. (021-081-163)
10001/xxx	122012	Administrativní, radnice	238				
10001/xxx	126211	Knihovna	6				
CELKEM	xxx	Xxxx	xxx				

2.2. Stavby (021,081,163)

CZ-CPA nebo CZ-CC /Inv. č.	Typ stavby	Určení stavby	Ocenění v Kč(021)	Oprávk (081)	OP (163)	Netto hod. (021-081-163)
222119/ xxxx	vedení trubní místní	Plynovod parcela č. / lokalita				
126291/ xxxx	Oplocení	Oplocení zděné na p.č. / budova knihovna				

Soupis dokladů k přecenění reálnou hodnotou majetku určeného k prodeji:

Příloha č. x INVENTURNÍHO SOUPISU Č.

LV č. / Inv. č.	Popis majetku	Ocenění	Přecenění +/-	Konečná hodnota = 407.xx
10001/xxx	Budova čp.			
Bez/ xxx	Plynovod....			
CELKEM				

V oddělené analytice se provede inventura budov a staveb určených k jistění závazků (zástavy) a budov a staveb, na kterých je věcné břemeno – omezení vlastnických práv.

Postup zjišťování skutečného stavu budov:

Dokladová inventura - viz pozemky (LV = list vlastnictví a RH = reálná hodnota)

Fyzická inventura budov zahrnuje:

- prohlídku jednotlivých objektů na místě, kontrolu jejich celkového stavu a provedení.
- zajištění ochrany majetku (oplocení, možnost uzamykání, bezpečnostní zařízení)
- ověření, zda hodnota netto souhlasí na stav budovy ve vztahu k jejímu opotřebení, případně ve vztahu k ostatním skutečnostem (omezení využití kvůli vnějším vlivům), významnější rozdíly (nad 10%) uvést do inventurního soupisu
- ověřit pokud možno, zda provedené nástavby, přístavby či vestavby jsou zachyceny v registru majetku, sledování i částečné likvidace objektu
- vypsát do inventurního soupisu budovy významně opotřebené, staticky narušené budovy, které vyžadují běžnou nebo střední opravu, příp. rekonstrukci (zajištění udržení hodnoty majetku)
- předmětem fyzické inventury je také skutečný stav majetku, který nemá vybraná účetní jednotka ve vlastnictví nebo nemá k němu příslušnost hospodaření, ale který se nachází na pozemcích, v budovách nebo jiných prostorech, které má tato vybraná účetní jednotka ve vlastnictví nebo k nim má příslušnost hospodaření, pokud mohou z této skutečnosti vznikat pro vybranou účetní jednotku práva nebo povinnosti (§6, odst. 5 vyhlášky č. 270/2010 Sb.) *Pozn. Se zaměřením na neoprávněné používání pozemků a budov a staveb, případně zajištění kontroly přiměřenosti ekologické zátěže skladovaných materiálů, ověření na smluvní vztahy – viz výklad i vyhláše*
- u jednotlivých budov je možné provést zhodnocení využití, příp. výnosu z majetku, variantní řešení možnosti dalších využití, kde jsou k tomu vytvořeny podmínky a dále potřebné finanční prostředky pro udržení, příp. zhodnocení majetku (popis zjištění v inventurním soupisu s předáním informací do inventarizační zprávy)

K jednotlivým budovám by měly být základní informace o budově vedeny na samostatných kartách, případně pasportech budov, přibližně s tímto obsahem:

- charakteristické technické ukazatele, např. stavební materiál, základní rozměry, zastavěnou plocha, užitková plocha, počet podlaží.
- příslušenství budov (vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrické rozvody a vedení, počty radiátorů, sanitární vybavení, vestavěný nábytek, žaluzie, markýzy, rolety, apod.)
- provedené nástavby, přístavby či vestavby, jiná technická zhodnocení, změny vnitřních dispozic

Při inventuře budov by se měli členové inventarizačních komisí seznámit s údaji o budově. Pokusit se odsouhlasit údaje na pasportu budovy (na kartě) na skutečnost.

Doporučení:

Obce by měly provést fyzickou inventuru v popsaném rozsahu u všech budov. Jedná se o hodnotově nejvýznamnější část majetku obcí. Do inventurních soupisů vypsát jen negativní zjištění k datu inventur nevypořádané, příp. předat informace oprávněným orgánům k rozhodnutí o dalším nakládání s majetkem.

Upozornění:

Dle vyhlášky č. 270/2010 Sb. není nutné ověření existence vizuálně, když se majetek běžně užívá (jedná se však o diskutabilní ustanovení – co je to běžné užívání – jestli jen obecní úřad, nebo i všechny komunikace a veřejné osvětlení – určitě může být více variant výkladů – jedná se o §6, odst. 4)

Budovy a stavby v pronájmu nebo ve výpůjčce, svěřený majetek:

3 možnosti:

1. Inventují inventarizační komise obce
2. Inventarizace je zajištěna prostřednictvím jiných osob (jsou provedeny inventurní soupisy včetně příloh)
3. Ověření existence majetku na základě potvrzení o existenci majetku osobou, která majetek užívá (§6, odst. 3 vyhlášky č. 270/2010 Sb. - nejsou provedeny inventurní soupisy, jen potvrzení o existenci).

Příloha k soupisu pro organizační složky a organizace, které majetek využívají pro svou činnost (příspěvkové organizace, nájemci)

Přehled k záznamu pohybu majetku a závazků

Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav

Pozn. O možnostech fyzické inventarizace budov platí rovněž, že není možné vždy zajistit zjišťování v plném požadovaném rozsahu. Zanedbáním fyzické inventury budov však může dojít k velkým škodám na majetku, např. při napadení dřevomorkou, zanedbáním údržby apod. Podrobnou fyzickou inventuru včetně vnitřního vybavení budov nebo prostor je třeba udělat vždy při předání prostor nájemci a řádně protokolárně zaznamenat pro případné vyžádání uvedení majetku do původního stavu nebo pro případ soudních sporů s nájemcem a také pro řešení výše úhrady za případné technické zhodnocení provedené nájemcem. Vhodná je i fotodokumentace předávaných prostor.

STAVBY

Postup zjišťování skutečného stavu staveb:

Dokladová inventura - viz pozemky- pouze v případech evidence v KN.

Fyzická inventura staveb zahrnuje:

- prohlídku jednotlivých objektů na místě, kontrolu jejich celkového stavu a provedení (kde je to možné – mimo stavby umístěné v zemi).
- zajištění ochrany majetku (oplocení, možnost uzamykání, bezpečnostní zařízení)
- ověření, zda hodnota netto souhlasí na stav objektu ve vztahu k jeho opotřebení, případně ve vztahu k ostatním skutečnostem (omezení využití kvůli vnějším vlivům), významnější rozdíly (nad 10%) uvést do inventurního soupisu
- ověřit pokud možno, zda provedená technická zhodnocení jsou zachyceny v registru majetku, sledování i částečné likvidace objektu
- vypsát do inventurního soupisu významně opotřeбенé stavby, které vyžadují běžnou nebo střední opravu, příp. rekonstrukci (zajištění udržení hodnoty majetku)
- u jednotlivých staveb je možné provést zhodnocení využití, příp. výnosu z majetku, variantní řešení možnosti dalších využití, kde jsou k tomu vytvořeny podmínky a dále potřebné finanční prostředky pro udržení, příp. zhodnocení majetku (popis zjištění v inventurním soupisu s předáním informací do inventarizační zprávy)

K jednotlivým stavbám by měly být základní informace vedeny na samostatných kartách, případně pasportech budov, přibližně s tímto obsahem:

- charakteristické technické ukazatele, např. stavební materiál, základní rozměry, zastavěnou plochu, užitková plocha, počet podlaží.
- příslušenství staveb
- provedená technická zhodnocení v průběhu užívání a jejich charakter

Upozornění - Povinnost vlastníka komunikací z vyhlášky č. 104/1997 Sb. (prováděcí vyhláška k zákonu o pozemních komunikacích)

§ 5 Evidence komunikací

- (1) Základní evidencí komunikací je pasport, který vedou jejich správci.
- (2) Rozsah a způsob vedení pasportu dálnic a silnic stanoví vlastník (§ 9 odst. 2 zákona).
- (3) Nejmenší rozsah evidence místních komunikací zahrnuje délku místních komunikací I. až III. třídy v km, počet a celkovou délku mostů na nich v km a objem finančních prostředků vynaložených na jejich výstavbu a zvláště na jejich údržbu.