

# Účetní a daňová specifika ve stavebnictví

Tomáš Vrána

---

Bakalářská práce  
2014



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

Vyšší odborná škola ekonomická  
akademický rok: 2013/2014

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tomáš VRÁNA**  
Osobní číslo: **M110565**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Finanční řízení podniku**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Účetní a daňová specifika ve stavebnictví**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Prostudujte dostupné informační zdroje k danému tématu.
- Na základě získaných informací vypracujte teoretickou část práce.

### II. Praktická část

- Uveďte základní informace o stavební společnosti, která je předmětem zkoumání.
- Analyzujte specifické rysy stavební výroby z pohledu daní a účetnictví.
- Popište dopad nejvýznamnějších faktorů do činnosti stavební společnosti.
- Navrhněte opatření ke zlepšení činnosti společnosti ve vybraných oblastech.

Závěr

Rozsah bakalářské práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

**BAKEŠ, Milan. Finanční právo. 6. upr. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-440-7.**

**EDMONDS, Thomas P., Frances M. McNAIR a Philip R. OLDS. Fundamental financial accounting concepts. 7th ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 2011. ISBN 978-0-073527-12-3.**

**KUBÁTOVÁ, Květa. Daňová teorie a politika. 5., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. ISBN 978-80-7357-574-8.**

**SEDLÁČEK, Jaroslav. Základy finančního účetnictví. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-95-5.**

**VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ. Daňový systém ČR 2010. 10. vyd. Praha: 1. VOX, 2010. ISBN 978-80-86324-86-9.**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Daniel Chudý**

Externí

Datum zadání bakalářské práce: **14. března 2014**

Termín odevzdání bakalářské práce: **25. dubna 2014**

Ve Zlíně dne 11. dubna 2014

  
Mgr. Pavel Hýl  
děkanka



  
Bc. Ing. Šárka Vránová, Ph.D.  
ředitel ústavu

# PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému;
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 22.4.2014

*Redna*

---

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Tato bakalářská práce popisuje účetní a daňová specifika činnosti společnosti podnikající ve stavebnictví. Teoretická část práce rozebírá především základy finančního účetnictví a také jednotlivé druhy daní, které dopadají na stavební společnost. Praktická část charakterizuje stavební výrobu, analyzuje její specifika a navrhuje vhodná opatření. Práce se zabývá také aktuálními změnami v právních předpisech a jejich vlivem na stavební společnost.

Klíčová slova: Finanční účetnictví, daň z přidané hodnoty, nový občanský zákoník, zásoby, daň z nabytí nemovitých věcí.

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis describes accounting and tax specifics of activities of a company doing business in a construction industry. The theoretical part of the thesis examines mainly the basics of financial accounting and also different types of taxes imposed on a construction company. The practical part characterizes construction production, analyzes its specifics and suggests appropriate measures. The thesis also deals with recent legislative changes and their influence on a construction company.

Keywords: Financial accounting, value added tax, new civil code, inventories, tax on acquisition of immovable property.

Mé poděkování patří zejména společnosti Pozemní stavitelství Zlín a.s. za ochotu a součinnost při tvorbě této práce, a dále také mé rodině za podporu, kterou mi poskytovala po celou dobu studia.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 ÚČETNICTVÍ A JEHO UŽIVATELÉ</b> .....	<b>12</b>
1.1 PŘEDMĚT ÚČETNICTVÍ, OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY .....	12
1.2 UŽIVATELÉ ÚČETNÍCH INFORMACÍ.....	13
1.3 REGULACE ÚČETNICTVÍ V ČR.....	14
1.3.1 Zákon o účetnictví .....	14
1.3.2 Prováděcí vyhláška Ministerstva financí.....	15
1.3.3 České účetní standardy .....	15
1.3.4 Mezinárodní standardy účetního výkaznictví.....	15
<b>2 OCEŇOVÁNÍ V ÚČETNICTVÍ</b> .....	<b>16</b>
2.1 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A ZÁVAZKŮ .....	16
2.2 OCEŇOVÁNÍ ZÁSOB.....	16
<b>3 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA, INVENTARIZACE</b> .....	<b>18</b>
3.1 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	18
3.2 INVENTARIZACE .....	19
<b>4 DANĚ</b> .....	<b>20</b>
4.1 POJEM DAŇ A DAŇOVÉ PRÁVO .....	20
4.1.1 Pojem daň .....	20
4.1.2 Daňové právo .....	20
4.2 TRÍDĚNÍ DANÍ .....	21
4.3 CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH DANÍ .....	23
4.3.1 Daň z příjmů .....	23
4.3.2 Daň z přidané hodnoty .....	24
4.3.3 Daň z nemovitých věcí .....	25
4.3.4 Daň z nabytí nemovitých věcí .....	26
<b>5 REKODIFIKACE SOUKROMÉHO PRÁVA</b> .....	<b>28</b>
5.1 PRIMÁRNÍ REKODIFIKAČNÍ ZMĚNY.....	28
5.1.1 Terminologické změny.....	28
5.1.2 Věcné změny .....	28
5.2 SEKUNDÁRNÍ REKODIFIKAČNÍ ZMĚNY .....	30
5.3 PŘECHODNOU DOBU TRVAJÍCÍ INSTITUTY .....	30
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>31</b>
<b>6 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI</b> .....	<b>32</b>
6.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	32
6.2 CHARAKTERISTIKA ČINNOSTI .....	32
<b>7 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍ VÝROBY</b> .....	<b>34</b>
7.1 DPH U STAVEBNÍCH A MONTÁŽNÍCH PRACÍ .....	34
7.1.1 Režim přenesení daňové povinnosti.....	34
7.1.2 Ručení za nezaplacenou daň z přidané hodnoty.....	35
7.2 DAŇ Z PŘÍJMU VE STAVEBNICTVÍ.....	35



7.2.1	Stanovení základu daně .....	36
<b>8</b>	<b>URČENÍ NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH ÚČETNÍCH A DAŇOVÝCH SPECIFIK STAVEBNÍ VÝROBY .....</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>SEZÓNNOST.....</b>	<b>39</b>
9.1	VADY A NEDODĚLKY .....	40
9.1.1	Účetní zachycení .....	40
9.1.2	Daň z příjmů .....	41
9.1.3	Daň z přidané hodnoty (z pohledu zhotovitele) .....	42
9.2	DÍLČÍ PLNĚNÍ DLE SMLOUVY O DÍLO K 31. PROSINCI.....	42
9.3	NÁVRH ŘEŠENÍ K ELIMINACI SEZÓNŇNÍCH VLVIVŮ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	45
<b>10</b>	<b>NEDOKONČENÁ VÝROBA.....</b>	<b>47</b>
10.1	FAKTURACE STAVEBNÍCH PRACÍ A ÚČTOVÁNÍ NEDOKONČENÉ VÝROBY .....	48
10.2	FINANCOVÁNÍ NEDOKONČENÉ VÝROBY .....	49
10.2.1	Návrh opatření v oblasti financování nedokončené výroby .....	49
10.3	OCEŇOVÁNÍ NEDOKONČENÉ VÝROBY .....	50
10.3.1	Mezinárodní účetní standardy .....	50
10.3.2	Vnitropodnikové účetnictví.....	51
10.4	VÍCEPRÁCE .....	51
10.4.1	Doporučení pro řešení víceprací.....	52
10.4.2	Řešení sporů u víceprací.....	52
10.4.3	Spory se subdodavateli .....	53
10.5	DOPORUČENÍ PRO OBLAST NEDOKONČENÉ VÝROBY .....	54
<b>11</b>	<b>DEVELOPERSKÝ PROJEKT .....</b>	<b>56</b>
11.1	VÝSTAVBA A PRODEJ SOUBORU RODINNÝCH DOMŮ.....	56
11.2	VARIANTA 1 - REALIZACE DO KONCE ROKU 2013 .....	56
11.3	VARIANTA 2 – REALIZACE V ROCE 2014.....	57
11.3.1	Varianta 2A – pozemek a stavba převáděny společně .....	58
11.3.2	Varianta 2B – převod pozemku před nabytím stavebního povolení .....	59
11.4	ZHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU.....	60
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>62</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>64</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>70</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>71</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>72</b>

## ÚVOD

Stavebnictví, jako jeden z klíčových oborů národního hospodářství, patří k těm oborům, které vytvářejí základ pro budoucí možný růst ekonomiky. Přes několik let trvající krizi v odvětví, je to právě stavebnictví, jehož produkty, jako jsou infrastruktura (dálnice, železnice, letiště), továrny, obchodní centra a podobně, jsou po svém dokončení zdrojem dalšího růstu produkce a blahobytu. Tento obor je též významným indikátorem ekonomického cyklu, neboť většina investic je ve větší či menší míře spojena s budováním nových či rekonstrukcí starších staveb. Stavebnictví v dnešní době je velmi složitým oborem propojeným do mnoha dalších odvětví. Řízení stavební firmy je spojeno s množstvím problémů, a to nejen v souvislosti s trvající ekonomickou krizí, ale i v důsledku neustále se měnící legislativy, zejména v oblasti účetnictví a daní. Je stále náročnější správně aplikovat její požadavky v praxi tak, aby byly dodrženy zákonné povinnosti a přitom nebylo ohroženo efektivní řízení a dobré hospodaření společnosti.

Ve své bakalářské práci se zaměřím na účetní a daňová specifika činnosti stavební společnosti. Úkolem není úplný a vyčerpávající rozbor specifík, které s sebou stavební, případně developerská činnost přináší v oblasti účetnictví, daní a finančního řízení, ale výběr těch podstatných, které mají významný vliv na činnost subjektů působících na tomto trhu. Primárním cílem práce je identifikace klíčových problémů, rozbor z hlediska jejich podstaty i možných dopadů a navržení opatření pro jejich řešení v podmínkách společnosti Pozemního stavitelství Zlín a.s.

Sekundárním cílem je přiblížení podstaty promítnutí změn spojených s rekodifikací soukromého práva do účetnictví a daní a přispět tak ke snadnější orientaci v oblastech, kde došlo ke skutečným věcným změnám, se kterými je nezbytné pracovat.

# **I TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 ÚČETNICTVÍ A JEHO UŽIVATELÉ

Následující kapitola má za úkol podat základní informace o předmětu účetnictví, jeho uživatelích a také o legislativní úpravě účetnictví v českém právním řádu.

## 1.1 Předmět účetnictví, obecné účetní zásady

Předmět účetnictví je definován v § 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZoÚ“), který stanovuje, že účetní jednotky účtují o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. (Československo, 1991)

V souladu s tím říká Sedláček (2005, s. 28), že předmětem finančního účetnictví je zachytit stav a pohyb majetku a jeho zdrojů, nákladů a výnosů s cílem zjistit výsledek hospodaření podniku.

Obecné účetní zásady jsou souborem principů, kterými se řídí zpracování účetnictví. Tyto zásady vycházejí z tzv. zvykového práva anglosaských zemí, ale vzhledem ke své důležitosti byly převzaty i do našeho účetnictví a vtěleny do právních předpisů. Jejich nedodržení je tak právně vynutitelné a může být sankcionováno. Mezi účetní zásady, tak, jak je vyjmenovává a definuje Sedláček (2005, s. 23 - 27), patří zejména:

- Nezávislost účetních období – stanovuje požadavek na účtování hospodářských případů do období, se kterým časově a věcně souvisejí. Aplikace této zásady vede k časovému rozlišování nákladů a výnosů.
- Věrné a poctivé zobrazení skutečnosti – tato zásada požaduje vedení účetnictví takovým způsobem, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě byla věrným a poctivým obrazem předmětu účetnictví a finanční situace podniku.
- Vymezení okamžiku realizace – jde o stanovení okamžiku, ve kterém je možné účtovat na účty nákladů, výnosů a na rozvahové účty.
- Vymezení účetní jednotky – jako relativně uzavřeného celku, za který se vede účetnictví. Účetní jednotky mají povinnost vést jedno účetnictví za účetní jednotku jako celek, a to ode dne zahájení do dne ukončení své činnosti.
- Zákaz kompenzace – omezuje provádění vzájemného vyrovnání položek aktiv a pasiv či nákladů a výnosů pouze na vybrané případy (možné např. u pohledávek a závazků vůči téže osobě s dobou splatnosti do 1 roku a vedením ve stejné měně).

- Bilanční kontinuita – vyjadřuje povinnost účetních jednotek zajistit, aby účetní knihy nově otevřeného roku navazovaly na účetní závěrku předcházejícího roku.
- Stálost metod – vyjadřuje zákaz změny způsobu oceňování, postupu odpisování a účtování, uspořádání a obsahu položek účetní závěrky v průběhu účetního období. Tyto změny lze provádět pouze po skončení období za účelem přesnějšího vyjádření skutečnosti.
- Oceňování v historických cenách – ocenění majetku účetní jednotky se provede v momentě jeho pořízení.
- Zásada opatrnosti – úzce souvisí s reálným oceněním majetku a závazků. Opatrností je rozumný odhad jevů, který vylučuje riziko přenosu stávajících nejistot do budoucnosti, jež by mohly zatížit jmění, finanční situaci či hospodářský výsledek účetní jednotky. Zásada je uplatňována zejména formou rezerv a opravných položek.
- Zásady správného vedení účetnictví – stanovují účetním jednotkám povinnost vést správné, úplné, srozumitelné, přehledné a průkazné účetnictví, a to způsobem, který zaručuje trvalost účetních záznamů.

## 1.2 Uživatelé účetních informací

Jednou z nejdůležitějších funkcí účetnictví je funkce informační, jejímž cílem je poskytnout relevantní, objektivní, včasné a srozumitelné informace svým uživatelům. Základním uživatelem účetních informací je samotný podnik a jeho vlastníci, kteří sledují zejména svůj ekonomický prospěch. O účetní informace se však zajímá i celá řada dalších osob a organizací, které lze souhrnně označit jako subjekty zainteresované na výsledcích.

Do této skupiny uživatelů můžeme řadit např. **dodavatele**, kteří potřebují vědět, zda jim podnik bude schopen zaplatit za poskytnuté plnění. **Zaměstnanci** chtějí vědět, zda je podnik stabilní a schopný hradit jejich mzdové nároky, **věřitele** pak zajímá, jestli podnik bude schopen uspokojit jejich pohledávky řádně a včas. **Orgány státní správy** (vláda, vládní organizace, finanční úřady atd.) potřebují získat údaje pro daňové či statistické účely. Kromě dalších se pak o podnik zajímají také **potencionální investoři**, **zákazníci** nebo **konkurenční podniky**.

Informace jsou uživatelům předkládány prostřednictvím účetních výkazů, resp. prostřednictvím zveřejněných výročních zpráv. (Edmonds, 2011, s. 2-3; Sedláček, 2005, s. 19-21)

### **1.3 Regulace účetnictví v ČR**

Finanční účetnictví podniku je v ČR regulováno na několika stupních, zejména právními předpisy různé právní síly, ale také metodickými postupy, obecně uznávanými účetními zásadami a konečně také vnitropodnikovými směrnicemi a jinými interními předpisy, které si stanovuje každý podnik sám v souladu s právními předpisy. Následující text bude zaměřen pouze na vybrané relevantní instituty regulace.

#### **1.3.1 Zákon o účetnictví**

Základy úpravy účetnictví v českém právním řádu můžeme nalézt v zákoně o účetnictví. Zákon především stanovuje rozsah a způsob vedení účetnictví a požadavky na jeho průkaznost. Osoby, na které se vztahuje, jsou označovány jako účetní jednotky. Účetními jednotkami jsou:

1. všechny právnické osoby,
2. fyzické osoby zapsané v obchodním rejstříku jako podnikatelé,
3. ostatní fyzické osoby, podnikatelé, jejichž obrat přesáhl za předcházející rok 25 mil. Kč,
4. fyzické osoby, které vedou účetnictví dobrovolně,
5. fyzické osoby, které jsou podnikateli a účastníky sdružení bez právní subjektivity, pokud alespoň jeden z účastníků je účetní jednotkou,
6. fyzické osoby, které vedou účetnictví na základě zvláštního předpisu.

Zákon umožňuje vést účetnictví v plném nebo zjednodušeném rozsahu. Vedení účetnictví ve zjednodušeném rozsahu zjednodušuje systém účtování a poskytuje účetní jednotce množství úlev, např. možnost používat účtování jen pomocí účtových skupin, spojení účtování v hlavní knize a v deníku nebo nepoužívání účtů analytických a podrozvahových. (Skálová, 2012, s. 11-12; Československo, 1991)

### 1.3.2 Prováděcí vyhláška Ministerstva financí

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví (dále jen „vyhláška“), rozvádí vybraná ustanovení zákona o účetnictví do větších podrobností. Jsou zde upraveny např. účetní metody a jejich použití (např. metody oceňování majetku, odpisování kursových rozdílů), účetní závěrka a její rozsah, konsolidovaná účetní závěrka nebo směrná účtová osnova na úrovni skupin účtů. (Skálová, 2012, s. 12; Česko, 2002)

### 1.3.3 České účetní standardy

Vydání Českých účetních standardů je upraveno v § 36 zákona o účetnictví. Jejich cílem je dosažení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami a zajištění vyšší míry srovnatelnosti účetních závěrek. Tvorba a vydávání Českých účetních standardů je zajišťována Ministerstvem financí, které také vede registr vydaných standardů. Jejich obsahem je popis účetních metod nebo postupů účtování. Standardy však nesmí odporovat ustanovením zákona o účetnictví a dalším právním předpisů ani obcházet jejich účel. Vydávání standardů oznamuje Ministerstvo financí ve Finančním zpravodaji. (Skálová, 2012, s. 12; Československo, 1991)

### 1.3.4 Mezinárodní standardy účetního výkaznictví

S postupující globalizací jsou na účetnictví kladeny nové nároky, jedním z nich je požadavek na sblížení obecných účetních zásad a postupů používaných v různých částech světa. Jako důsledek těchto harmonizačních snah byl v roce 1973 založen Výbor pro mezinárodní účetní standardy s cílem vypracovat úplný soubor Mezinárodních účetních standardů. Název souboru byl později změněn na Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards – dále také „IFRS“).

Mezi cíle IFRS patří formulace a vyhlášení účetních standardů, jejich propagace a celosvětové přijetí a dodržování. Dalším cílem je pak všeobecné zlepšení a harmonizace právních předpisů, účetních standardů a postupů vztahujících se k předkládání výkazů finančního účetnictví.

Předností IFRS je především řešení problémových oblastí na základě obecných principů, nikoliv na základě detailních předpisů. Tyto standardy jsou průběžně revidovány a vyvíjí se souběžně s rozvojem finančního řízení a světové ekonomiky. V roce 2004 byly IFRS přijaty Evropskou komisí a staly se tak závaznými i pro Českou republiku. (Kovanicová, 2005, s. 30; Sedláček, 2005, s. 274)

## 2 OCEŇOVÁNÍ V ÚČETNICTVÍ

Oceňování je základem pro splnění hlavního cíle účetnictví, tedy poskytování věrohodného a spolehlivého obrazu o majetkové a finanční situaci podniku. V účetnictví se oceňováním rozumí vyjádření hodnoty aktiv a pasiv podniku v peněžních jednotkách. V této kapitole budou stručně popsány základy oceňování majetku a závazků, ale pro praktickou část této práce bude mít větší význam podkapitola zaměřená na oceňování zásob.

### 2.1 Oceňování majetku a závazků

Způsob ocenění majetku a závazků je pro podnik velmi důležitý, neboť ovlivňuje výši vykazovaných aktiv a pasiv, výši nákladů podniku i velikost vykazovaného hospodářského výsledku. K oceňování aktiv a pasiv v podniku dochází zpravidla ke dvěma okamžikům – k okamžiku uskutečnění účetního případu a k okamžiku sestavování účetních výkazů, tj. ke konci rozvahového dne. Při oceňování je nutno vycházet ze zásady ocenění v historických cenách, z principu věrného a poctivého zobrazení skutečnosti a ze zásady opatrnosti.

Právní úprava oceňování je obsažena v § 24 a násl. zákona o účetnictví a v § 47 a násl. vyhlášky č. 500/2002 Sb. V těchto předpisech jsou pak rozlišovány tři oceňovací základny:

1. pořizovací cena, tj. cena, za kterou byl majetek pořízen včetně nákladů souvisejících s jeho pořízením,
2. reprodukční pořizovací cena, tj. cena, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje,
3. vlastní náklady – zahrnují veškeré přímé náklady na výrobu nebo jinou činnost, případně i nepřímé náklady, které se vztahují k těmto činnostem. (Sedláček, 2005, s. 59-67)

### 2.2 Oceňování zásob

Základy účtování o zásobách jsou upraveny v Českém účetním standardu č. 015 v souladu se zákonem o účetnictví a vyhláškou č. 500/2002 Sb. Zásoby nabyté úplatně se oceňují pořizovacími cenami, zásoby vlastní výroby se oceňují vlastními náklady a zásoby získané bezúplatně se ocení reprodukční pořizovací cenou.

Oceňování zásob může být prováděno různými způsoby. **Oceňování ve skutečných pořizovacích cenách** lze použít jen za předpokladu, že je možné na základě



vedené evidence určit pořizovací cenu právě spotřebovávaného materiálu, tedy zjistit, z které dodávky tento materiál pochází. Výhodou tohoto způsobu ocenění je přesné zobrazení hodnotového pohybu zásob. Tento způsob bývá běžným také u oceňování zásob vlastní výroby v případě zakázkové výroby ve stavebnictví.

**Oceňování v průměrných cenách** znamená, že po každé jednotlivé dodávce materiálu se určí průměrná cena veškerého materiálu na skladě a v této ceně jsou následně zaznamenávány i úbytky materiálu ze skladu. Průměr je možné počítat jen v určitých intervalech (např. týdně či měsíčně) a v průběhu celého tohoto intervalu musí být úbytky zásob určeny na základě takto vypočtené ceny.

Pro **techniku FIFO** (z anglického „first in, first out“), pro jejíž české pojmenování se obvykle používá označení „první do skladu, první ze skladu“, je nezbytné zaznamenávání pořadí dodávek a jejich ceny. Nejdříve vyskladňované zásoby jsou pak oceněny hodnotou, za kterou byla pořízena nejstarší skladovaná dodávka, přičemž však není nutné, aby byla fyzicky vydána právě tato první dodávka.

Opačný postup je nazýván „poslední do skladu, první ze skladu“ neboli **LIFO** („last in, first out“). Tento způsob je výhodný při nárůstu cen, kdy jsou do spotřeby zahrnovány vyšší částky, zatímco nejstarší materiál oceněný nejnižší cenou zůstává na skladě. Platné právní předpisy u nás tento způsob nepovolují.

Možné je i oceňování zásob **pevnou skladovou cenou**. Tato cena není určena žádným právním předpisem, je tak na vůli podniků, aby si vnitřním předpisem stanovily pevnou skladovou cenu, ve které budou zásoby evidovat. Rozdíl mezi takto stanovenou pevnou cenou a skutečnou pořizovací cenou se účtuje na samostatný účet a při spotřebě se z tohoto účtu odečítá poměrná část. Rozhodnutím podniku lze tuto cenu libovolně měnit, ale cenový rozdíl vzniklý v důsledku takové změny musí být zaúčtován. (Skálová, 2012, s. 62-65; Louša, 2005, s. 17-19)

### 3 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA, INVENTARIZACE

#### 3.1 Účetní závěrka

Účetní závěrka představuje sestavení závěrečných účetních výkazů podniku v předepsaném členění. Sestavení účetní závěrky je upraveno v zákoně o účetnictví a ve vyhlášce č. 500/2002 Sb. V § 3 odst. 1 předmětné vyhlášky je stanoveno, že účetní závěrka povinně zahrnuje:

1. rozvahu (bilanci) – poskytuje přehled o aktivech a pasivech k rozvahovému dni,
2. výkaz zisku a ztráty – podává informace o struktuře nákladů a výnosů účetní jednotky a dosaženém výsledku hospodaření,
3. přílohu, která vysvětluje a doplňuje informace, které není možné vyčíst z rozvahy a výkazu zisků a ztrát.

Nepovinně pak může účetní závěrka zahrnout přehled o peněžních tocích (často používán pojem výkaz cash flow), který podává velmi důležité informace o peněžních příjmech a výdajích účetní jednotky v daném období a přehled o změnách vlastního kapitálu, který zejména doplňuje rozvahu a podrobněji rozebírá změny jednotlivých složek vlastního kapitálu mezi dvěma rozvahovými dny. (Sedláček, 2005, s. 264 – 269)

V § 18 odst. 3 zákona o účetnictví se uvádí, že účetní jednotky sestavují účetní závěrku v plném nebo zjednodušeném rozsahu. V plném rozsahu sestavují účetní závěrku akciové společnosti a účetní jednotky, které mají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem (podmínky jsou stanoveny v § 20 ZoÚ). (Československo, 1991)

Účetní závěrka je označována jako řádná, je-li sestavována k poslednímu dni účetního období, v ostatních případech je sestavována účetní závěrka mimořádná. Další možností je účetní závěrka konsolidovaná, kterou musí při splnění podmínek v § 22 a násl. ZoÚ sestavovat podniky tvořící ekonomické seskupení. V konsolidované účetní závěrce je vyjádřena majetková situace, stav kapitálu, nákladů a výnosů za ekonomické seskupení jako celek. Účetní jednotka může sestavovat již v průběhu účetního období tzv. mezitímní účetní závěrku, která se od předchozích odlišuje menší mírou prováděné inventarizace a tím, že účetní jednotky neuzavírají své účetní knihy. Účetní závěrka se předkládá spolu s daňovým přiznáním finančnímu úřadu, a to v termínu pro podání daňového přiznání. (Sedláček, 2005, s. 265 – 266)

### 3.2 Inventarizace

Inventarizace je jedním z kontrolních prvků účetnictví a podle § 8 odst. 4 ZoÚ slouží k ověření průkaznosti účetnictví. Předmětem inventarizace jsou všechny složky aktiv a závazků, mezi hlavní cíle inventarizace pak patří jejich ověření, tedy zda aktiva a závazky vykazované v účetnictví skutečně existují. Dalším cílem je pak zjištění, zda je ocenění aktiv a závazků reálné.

Proces inventarizace zahrnuje zjištění skutečného stavu kontrolované položky, porovnání těchto zjištění se stavem vykázaným v účetnictví, vyčíslení těchto rozdílů a nakonec vypořádání a odstranění zjištěných rozdílů. Zjišťování skutečného stavu může být provedeno buď fyzickou inventurou, která se provádí především u hmotného majetku, přepočítáním či přeměřením, anebo dokladovou inventurou, která se provádí na základě dokladů (např. faktur) u pohledávek, závazků a jiných složek majetku, u nichž nelze provést fyzickou inventuru. Takto zjištěné skutečné stavy se zapisují do inventurních soupisů.

Inventarizace je nejčastěji prováděna k okamžiku sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a je označována jako periodická inventarizace. U zásob, u kterých je účtováno podle druhů a u hmotného movitého majetku, který je v neustálém pohybu, mohou účetní jednotky provádět průběžnou inventarizaci.

Rozdíly mezi skutečným stavem a stavem v účetnictví, který není možné prokázat způsobem stanoveným zákonem o účetnictví, se nazývají inventarizační rozdíly. Jestliže je skutečný stav nižší než v účetnictví, je tento rozdíl označován jako manka, je-li naopak stav skutečný vyšší než stav v účetnictví, jedná se o přebytek. Lze rozlišovat manka do normy a nad normu. Manka do normy mohou být způsobena například vyschnutím ve výrobním či zásobovacím procesu. Inventarizační rozdíly musí být vyúčtovány do toho účetního období, za které je inventarizace prováděna.

Základní pravidla pro provádění inventarizačních prací jsou obsažena v ZoÚ. Zajištění a provádění inventarizace pak závisí na samotné účetní jednotce, která k tomuto účelu může vydat interní příkaz nebo směrnici. Porušení povinností uložených účetním jednotkám právními předpisy může vést k uložení pokuty, případně může být vyvozena i trestněprávní odpovědnost zúčastněných osob. (Skálová, 2012, s. 34-36; Louša, 2005, s. 155-159)

## 4 DANĚ

Cílem následující kapitoly je podat základní informace o daňové problematice a následně charakterizovat ty daně, které jsou nejdůležitější z pohledu stavební firmy.

### 4.1 Pojem daň a daňové právo

#### 4.1.1 Pojem daň

Pro pochopení daňové problematiky je nutné zejména definovat samotný pojem daň. Vymezení tohoto pojmu se v odborné literatuře liší pouze minimálně.

Kubátová (2010, s. 15) definuje daň jako povinnou, nenávratnou, zákonem určenou platbu do veřejného rozpočtu. Tato platba je neúčelová a neekvivalentní.

V souladu s tím Vančurová (2010, s. 9) říká, že daň je povinná, zákonem uložená platba, která plyne do veřejného rozpočtu. Je nenávratná, neekvivalentní a zpravidla neúčelová.

Podle Karfíkové jsou daně z právního hlediska platební povinností, kterou stát stanoví zákonem k získání příjmů pro úhradu celospolečenských potřeb, tj. pro veřejný rozpočet, aniž přitom poskytuje zdaňovaným subjektům ekvivalentní protiplnění. (Bakeš, 2012, s. 154)

#### 4.1.2 Daňové právo

Pro všechny vyspělé státy světa je typické, že oblast daní a poplatků je upravena pomocí právních norem. Stejně tak je tomu i v České republice. Soubor těchto právních norem je označován jako daňové právo. V odborné literatuře jsou vedeny spory o to, zda je možné považovat daňové právo za samostatné právní odvětví, nebo pouze za součást práva finančního. V současné době stále převládá druhé z uvedených pojetí, například Bakeš (2012, s. 13) řadí právní úpravu daní, poplatků, cla a dalších povinných dávek mezi důležité součásti zvláštní části finančního práva.

Do práva daňového a poplatkového patří jak hmotněprávní, tak procesněprávní normy, které upravují jednotlivé daně a poplatky, vznik, zánik i obsah daňové a poplatkové povinnosti a daňové řízení. Je možné sem zařadit i normy upravující další příjmy s charakterem povinných dávek – nejdůležitější z nich je clo. (Bakeš, 2012, s. 13–14)

Úprava daňového práva je roztržena do mnoha předpisů různé právní síly. Velká důležitost daňové oblasti v českém právním řádu vyplývá i z faktu, že základní meze

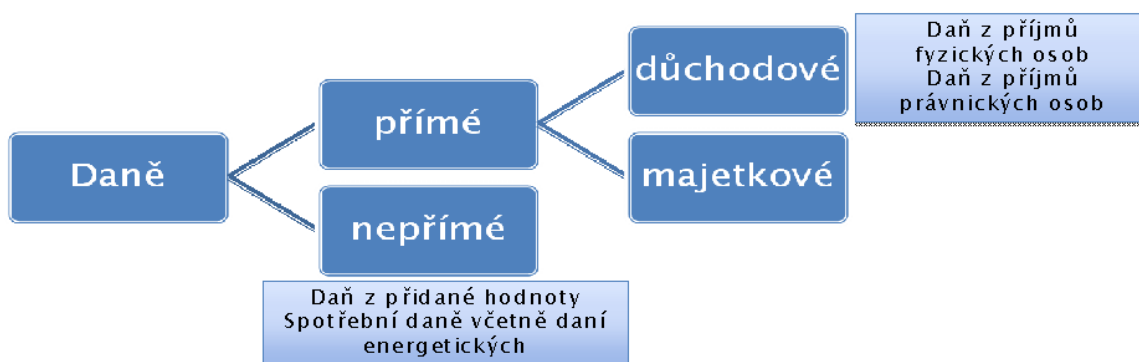
úpravy daní můžeme najít již na ústavní úrovni, konkrétně v čl. 11 Listiny základních práv a svobod (ústavní zákon č. 2/1993 Sb.), který stanovuje, že daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona. (Československo, 1992) Dalšími prameny daňového práva jsou mezinárodní smlouvy, z nichž nejvýznamnější jsou smlouvy o zamezení dvojího zdanění, právní předpisy Evropské Unie (např. směrnice harmonizující daň z přidané hodnoty), ale základem právní úpravy daní jsou zákony.

Podle Markové (2011, s. 3) patří mezi zákony daňového práva hmotného zákony o daních z příjmu, o dani z přidané hodnoty, o dani z nemovitých věcí, o dani z nabytí nemovitých věcí, o dani silniční, o spotřebních daních, o stabilizaci veřejných rozpočtů (týkají se ekologických či energetických daní) a do oblasti daňového práva procesního pak náleží daňový řád (dále také jen „DŘ“).

Význam pro daňové právo mají i podzákonné právní předpisy (např. vyhlášky), interní normativní instrukce (u nás tzv. D-pokyny Generálního finančního ředitelství), které jsou závazné pouze pro podřízené subjekty v rámci státní správy, a soudní rozhodnutí, která jsou významná pro interpretaci a aplikaci zákonů.

## 4.2 Třídění daní

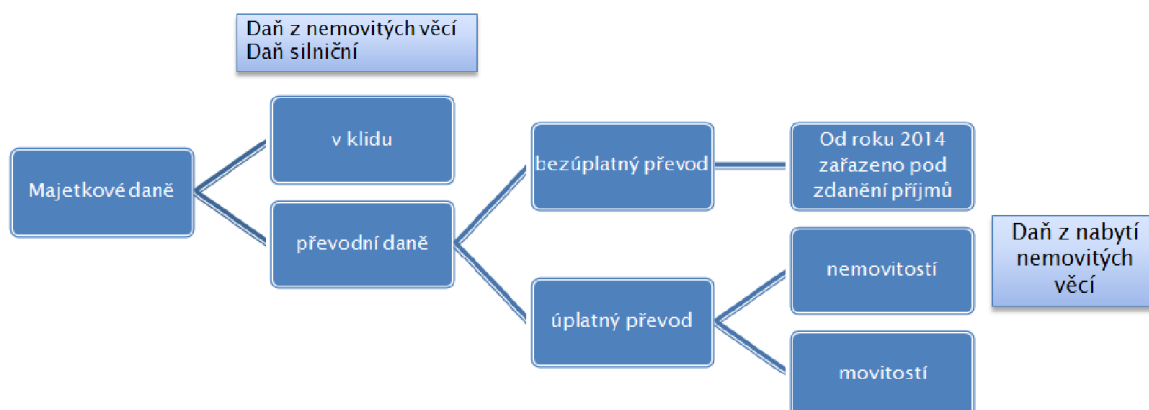
Daně je možné třídit podle různých hledisek. Zřejmě nepoužívanějším členěním je rozdělení na daně přímé a nepřímé, tedy podle vazby na důchod poplatníka. Daňová soustava České republiky má podle tohoto rozdělení následující podobu.



Zdroj: Boháč, 2013

Obr. 1. Třídění daní

Toto dělení lze dále rozvinout tak, jak je to ukázáno v následujícím schématu.



Zdroj: Boháč, 2013

Obr. 2. Třídění daní II

Daně přímé jsou ty daně, které postihují zdaňovaný příjem při jeho vzniku. Přímé daně platí poplatník ze svého důchodu a předpokládá se, že je nemůže přenést na jiný subjekt. V daňovém systému České republiky lze mezi přímé daně zařadit daň z příjmu fyzických a právnických osob a všechny majetkové daně. Nepřímé jsou ty daně, které zdaňují spotřebu a které hradí výrobce nebo prodejce z objemu své produkce nebo svých prodejů. Tento plátců daň sice odvádí, ale neplatí ji z vlastního důchodu, nýbrž má možnost ji prostřednictvím ceny přenést na jiný subjekt. Mezi nepřímé daně vybírané v ČR patří daň z přidané hodnoty, daň spotřební a energetické daně. (Bakeš, 2012, s. 157)

Mezi dalšími možnostmi, jak rozdělit daně, uvádí Kubátová (2010, s. 20-22) například členění daní podle:

- objektu – daň z důchodů, z majetku či ze spotřeby,
- veličiny, z níž se daň platí (kapitálové, běžné),
- adresnosti daní, kde daně osobní jsou adresné a mají vztah ke konkrétnímu poplatníkovi, zatímco daně „in rem“ se platí bez ohledu na platební schopnost poplatníka.

### 4.3 Charakteristika vybraných daní

Následující podkapitola bude zaměřena na charakteristiku těch daní, které jsou významné z pohledu stavební firmy a které budou detailněji rozebírány v praktické části této bakalářské práce.

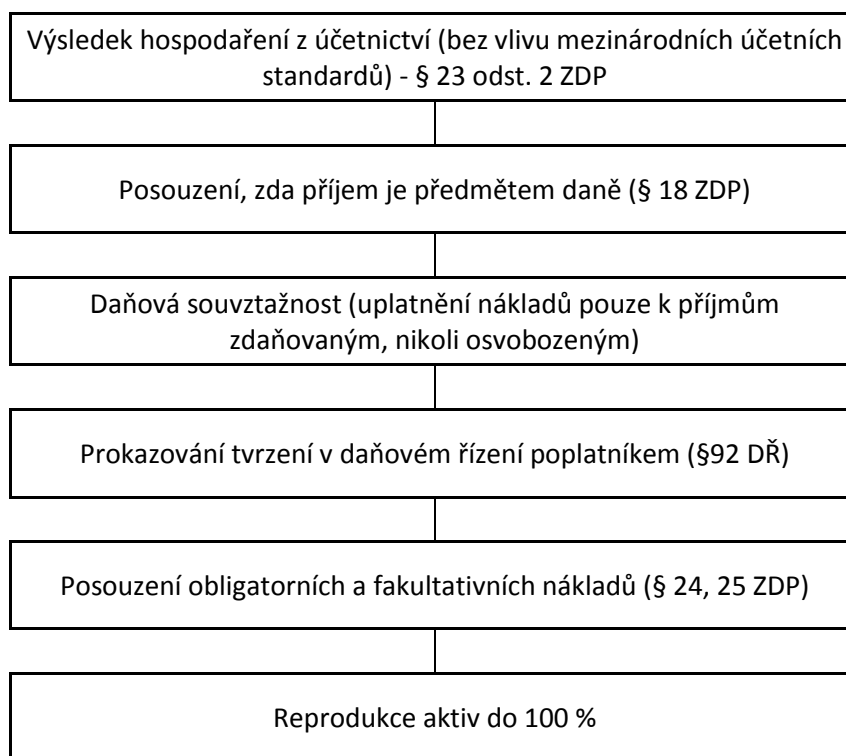
#### 4.3.1 Daň z příjmů

Problematika daní z příjmu je obsažena v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZDP“). V první části zákon upravuje daň z příjmu fyzických osob (tato není pro účely této práce významná), ve druhé části je obsažena úprava daně z příjmu právnických osob, další části zákona jsou pak převážně společné pro fyzické i právnické osoby.

Daň z příjmu právnických osob je univerzální důchodovou daní, které podléhají všechny právnické osoby. Jejimi poplatníky jsou jak daňoví rezidenti, tak daňoví nerezidenti. Daňovým rezidentem je ta právnická osoba, jež má na území ČR sídlo nebo místo vedení. Tato osoba má neomezenou daňovou povinnost, což znamená, že dani z příjmu podléhají její celosvětové příjmy. Daňovým nerezidentem, je ta právnická osoba, která není daňovým rezidentem. Tato osoba má daňovou povinnost jen ze zdrojů na území České republiky.

Předmětem daně, který je vymezen v § 18 ZDP, jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. K určení základu daně se vychází z výsledku hospodaření před zdaněním. Od toho je následně nutné odečíst příjmy vyňaté z předmětu daně, osvobozené příjmy a příjmy nezahrnované do základu daně. Následně je pak potřeba upravit náklady tak, aby byly zahrnuty jen tzv. daňově uznatelné, tedy obecně řečeno náklady sloužící k dosažení cílů podnikání. Nezbytné je také upravení hospodářského výsledku o rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy. (Československo, 1992)

Při stanovení základu daně postupujeme podle následujícího schématu:



Zdroj: Vlastní

*Obr. 3. Stanovení základu daně*

Získaný základ daně lze poté snížit o položky odčitatelné od základu daně, mezi které patří daňová ztráta (lze ji uplatnit maximálně v 5 následujících zdaňovacích obdobích po období, ve kterém vznikla), poskytnuté dary (vymezen účel a další omezení) a výdaje na výzkum a vývoj. Získaný základ daně se následně zaokrouhlí a vynásobí sazbou, která v roce 2014 činí 19 %. V § 35 ZDP jsou také stanoveny podmínky pro uplatnění slevy na dani (především pro zaměstnavatele osob se zdravotním postižením). Tímto postupem se určí daňová povinnost subjektu. (Vančurová, 2010, s. 83-135; Československo, 1992)

#### **4.3.2 Daň z přidané hodnoty**

Daň z přidané hodnoty je upravena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“) a je typem nepřímé daně. Principem jejího fungování, je vybírání daně na každém stupni zpracování, ale jen z toho, co bylo na daném stupni k hodnotě statku přidáno – tedy jen z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty zatěžuje konečného spotřebitele, ale odvádí ji dodavatel.



Předmětem daně je dodání zboží nebo převod nemovitosti, poskytnutí služby, pořízení zboží z jiného členského státu EU (ve všech případech se tak musí dít za úplaty a musí jít o osobu povinnou k dani) nebo dovoz zboží s místem plnění v tuzemsku.

Osobou povinnou k dani je fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomické činnosti. Od uplatňování daně jsou pak osvobozeny ty osoby povinné k dani, jejichž obrat nepřesáhl za předcházejících 12 po sobě jdoucích kalendářních měsíců částku 1 milion Kč. Plátcí daně jsou naopak ty osoby povinné k dani, které v uvedeném období měly obrat vyšší než 1 milion Kč a mají sídlo, místo podnikání nebo provozovnu na území České republiky.

Plátce daně si může odpočítat daň zaplacenou na vstupu při nákupu zboží a tato částka je pro jeho dodavatele daňovou povinností. Daňová povinnost je rozdíl mezi sumou daně na výstupu a odpočtem daně. Je-li tento rozdíl kladný, jedná se o vlastní daňovou povinnost, je-li rozdíl záporný, nazýváme ho nadměrným odpočtem.

K výpočtu daně je potřeba znát základ daně a sazbu. Základem daně je vše, co jako úplatu obdržel nebo má obdržet plátce za uskutečněné zdanitelné plnění od osoby pro kterou je zdanitelné plnění uskutečněno (případně od třetí za toto zdanitelné plnění). Sazba daně je lineární a má dvě úrovně – základní (21 %) a sníženou (15 %). (Bakeš, 2012, s. 169-179; Vančurová, 2010, s. 257-270; Česko, 2004)

### **4.3.3 Daň z nemovitých věcí**

Daň z nemovitých věcí není v českém právním řádu novým institutem, nové je pouze její označení, které souvisí s terminologickou změnou provedenou v rámci rekodifikace soukromého práva, kdy byl pojem „nemovitost“ nahrazen pojmem „nemovitá věc“ (viz kapitola 5). Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů a dělí se na dvě relativně samostatné části – daň z pozemků a daň ze staveb.

Dani z pozemků podléhají pozemky evidované v katastru nemovitostí a poplatníkem je zásadně vlastník pozemku. Základ i sazba daně se liší podle skupiny, do které je pozemek řazen. Těmito skupinami jsou pozemky zemědělské, dále pozemky hospodářských lesů a intenzifikační rybníky a konečně zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky a ostatní plochy.

Předmětem daně ze staveb jsou stavby, které mají charakter nemovitosti a které podléhají kolaudačnímu řízení, dále byty a samostatné nebytové prostory evidované v katastru nemovitostí, poplatníkem je pak zásadně jejich vlastník. Základem daně je zde výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>, přičemž se vychází ze stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Sazba daně ze staveb se liší u jednotlivých druhů staveb podle jejich účelového určení. (Bakeš, 2012, s. 218-225; Vančurová, 2010, s. 312-327; Československo, 1992a)

Ani zavedením superficiální zásady (viz podkapitola 5.1.2) se daň z nemovitých věcí příliš nemění, předmětem daně ze staveb je i nadále stavba, bez ohledu na to, zda je součástí pozemku. U zastavěného pozemku je pak nadále zdaněna jen ta jeho výměra, která není zastavěna stavbou. Věcně se zásada „superficies solo cedit“ promítá do zdanění jednotek a pozemků zastavěných budovami s jednotkami. V tomto případě již nejsou předmětem daně z pozemků pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami. (Běhounek, 2014, s. 7-8)

#### 4.3.4 Daň z nabytí nemovitých věcí

Ke konci roku 2013 byl zrušen zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Zatímco daň dědická i daň darovací byly inkorporovány do úpravy ZDP, daň z převodu nemovitostí byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí a upravena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Předmětem této daně jsou úplatné převody (kupní nebo směnná smlouva) nebo přechody (např. získání ve veřejné dražbě) vlastnictví k nemovitým věcem. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je:

1. převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel,
2. nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.  
(Československo, 1992b; Česko, 2013)

Od 1. 1. 2014 se mění způsob stanovení základu daně, který vychází z tzv. nabývací hodnoty. Ta se určí porovnáním sjednané kupní ceny a srovnávací daňové hodnoty, z nichž ta vyšší je nabývací hodnotou, od které se odvíjí základ daně. Srovnávací daňovou hodnotou může být buď částka odpovídající 75 % tzv. směrné hodnoty, která vychází z cen

obdobných nemovitostí v daném místě a čase, nebo částka odpovídající 75 % ceny zjištěné na základě znaleckého posudku. Sazba daně je jednotná ve výši 4 %.

Poplatníkem daně zůstává i nadále převodce. S nabyvatelem se ale mohou dohodnout, že poplatníkem bude nabyvatel. Pak odpadá ručení a obvykle dojde ke snížení ceny, a tak i základu daně. (Finanční správa ČR, 2013)

## 5 REKODIFIKACE SOUKROMÉHO PRÁVA

Dne 1. 1. 2014 vstoupily v platnost právní předpisy, které zásadním způsobem mění značnou část soukromého práva. Následující kapitola bude zaměřena především na dopad těchto změn do daňového práva. Změny uskutečněné v rámci rekodifikace soukromého práva lze rozdělit na primární a sekundární rekodifikační změny.

### 5.1 Primární rekodifikační změny

Primární rekodifikační změny jsou ty změny, které jsou vyvolány přímo změnami soukromého práva, především vydáním zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Primární rekodifikační změny mohou být dále členěny na změny terminologické a věcné. (Česko, 2012; Česko, 2012a)

#### 5.1.1 Terminologické změny

V novém občanském zákoníku, jakož i v dalších nových právních předpisech se lze setkat s odlišnou terminologií. Níže jsou uvedeny některé významné odlišnosti:

- nemovitost je označována jako nemovitá věc,
- pojmy závazek a dluh mají nově jiný obsah,
- institut půjčky je nyní označován jak zápůjčka,
- pojem podnik se transformuje na obchodní závod,
- místo spojení „společnost a družstvo“ se používá spojení „obchodní korporace“
- atd.

#### 5.1.2 Věcné změny

V právních předpisech došlo k mimořádně velkému množství změn, proto bude tato dílčí podkapitola zaměřena zejména na novinky v oblasti nemovitých věcí, konkrétně na znovuzavedení zásady „superficies solo cedit“ (tzv. superficiální zásada) a na nový institut práva stavby.

Zásada „superficies solo cedit“ bývá překládána slovy „povrch ustupuje půdě“. V důsledku jejího použití platí, že co je postaveno na pozemku, stává se jeho součástí, neboli že stavba je součástí pozemku. Tato zásada platí již několik tisíc let a i v českých zemích bývala

tradičně uplatňována, a to až do roku 1950, kdy v tom roce vydaný občanský zákoník stanovil, že stavba není součástí pozemku. Nový občanský zákoník tuto zásadu vrací od 1. 1. 2014 zpět do českého právního řádu a v tomto ohledu také přibližuje náš právní řád většině evropských zemí, kde je tato zásada uplatňována.

§ 506 nového občanského zákoníku stanovuje, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných. Stavbou se pak zásadně rozumí vše, co s pozemkem pevně souvisí a co má zároveň trvalý charakter. Součástí pozemku naopak není podzemní stavba, která je samostatnou nemovitou věcí ve smyslu § 498 odst. 1 NOZ (např. metro, vinný sklep).

Obnovení superficiální zásady má převratný účinek na nemovité věci a jejich právní poměry, především by mělo postupně dojít ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby, což je hlavním cílem této změny. Je-li vlastník stavby totožný s vlastníkem pozemku, pak od 1. 1. 2014 přestává být stavba samostatnou věcí a stává se součástí pozemku. Jestliže je však vlastníkem stavby osoba odlišná od vlastníka pozemku, tato stavba se součástí pozemku nestává, ale patří do zvláštní kategorie samostatných staveb. K dosažení sjednocení právního režimu pozemku a stavby však § 3056 NOZ zakotvuje vzájemné předkupní právo vlastníka stavby i vlastníka pozemku. (Dvořák, 2013, s. 382-384)

Zásada „superficies solo cedit“ se promítá i do oblasti daňového práva. Zatímco v zákoně o daních z příjmů a v zákoně o dani z nemovitých věcí dochází pouze k dílčím změnám souvisejícím s vymezením jednotky, v zákoně o DPH se superficiální zásada projevuje výrazněji, především v pravidlech pro osvobození převodů staveb a pozemků. Dříve se osvobození posuzovalo samostatně pro pozemek a samostatně pro stavbu, od 1. 1. 2014 má převod zastavěných pozemků režim DPH shodný s převodem stavby. Superficiální zásada se promítá také do zákona o oceňování majetku, neboť nově se nejprve oceňuje stavba samotná, poté se samostatně ocení pozemek, a je-li stavba součástí pozemku, přičte se cena stavby k ocenění pozemku – zastavěné pozemky jsou tak oceněny jednou cenou včetně hodnoty staveb. (Běhounek, 2014, s. 7-8)

Další převratnou novinkou je institut práva stavby, který navazuje na zásadu „superficies solo cedit“ a je upraven v § 1240 a násl. NOZ. Důvodem pro jeho zavedení je právě zásada, že stavba je součástí pozemku a nemůže tak mít odlišného vlastníka. Pokud však vlastník pozemku nemá v plánu na svém pozemku po určitou dobu stavět, může svůj

pozemek přenechat jiné osobě (tzv. stavebníkovi), která je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Toto právo může být však pouze dočasné, s maximální délkou trvání 99 let. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, 2013)

## 5.2 Sekundární rekodifikační změny

Sekundární rekodifikační změny jsou změny, které nastávají v důsledku primárních rekodifikačních změn. Mezi tyto můžeme řadit např. zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí nebo zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob. Na rekodifikaci soukromého práva navazují i novelizace zákona o daních z příjmů, zákona o dani z nemovitostí, zákona o dani z přidané hodnoty, zákona o účetnictví a řady dalších předpisů, které mají dopad do daňového práva i do oblasti účetnictví. (Česko, 2013a; Česko, 2013b; Běhounek, 2014, s. 3)

## 5.3 Přejídnou dobu trvajcí instituty

Rekodifikací soukromého práva nedochází ke skokovým změnám, ale jedná se spíše o postupný vývoj, který směřuje k používání nových právních institutů, kdy ovšem přetrvávají instituty a vztahy vzniklé podle staré právní úpravy. Tento problém je obecně řešen přechodnými ustanovením v § 3028 odst. 2 NOZ, kde je stanoveno, že právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku se řídí dosavadními právními předpisy, není-li stanoveno jinak. Konkrétně pak musí na tuto dualitu reagovat ve svých přechodných ustanoveních také příslušné zákony. V odborné literatuře se objevují dva základní přístupy k řešení současné existence starých a nových institutů – progresivní a konzervativní.

Progresivní přístup znamená, že veškeré staré právní instituty jsou ze zákona odstraněny a ten je přepsán na nový právní stav. Jakým právním režimem se budou řídit staré instituty pak určí přechodná ustanovení tohoto změněného zákona. Tento přístup byl použit v rámci rekodifikace všech daňových předpisů.

Konzervativní přístup naopak počítá se zachováním dosavadní terminologie a přechodné ustanovení následně stanoví, že na nové instituty se použije režim starého právního předpisu, a to tak, že se použije ten institut, který nejvíce odpovídá nové úpravě. Konzervativním přístupem byly provedeny změny např. v zákoně o účetnictví. (Kouba 2013, s. 7-8)

## **II PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Akciová společnost Pozemní stavitelství Zlín (dále jen „společnost“ nebo „Pozemní stavitelství“) byla založena v roce 1992 a její činnost se zaměřuje zejména na oblast stavebnictví. Společnost má sídlo ve Zlínském kraji, ale své podnikatelské aktivity realizuje na území celé České republiky. Tato kapitola poskytuje základní informace o společnosti a její činnosti.

### 6.1 Základní údaje

<b>Obchodní firma:</b>	Pozemní stavitelství Zlín a.s.
<b>Sídlo:</b>	Zlín, Kúty 3967
<b>Identifikační číslo:</b>	469 00 918
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Datum zápisu:</b>	30. dubna 1992
<b>Základní kapitál:</b>	101 647 500,- Kč
	Splaceno: 100 %

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo, které se skládá z předsedy, místopředsedy a tří dalších členů. Dozorčím orgánem společnosti je tříčlenná dozorčí rada.

Pozemní stavitelství také vlastní podíl ve firmách ADDEX-PS Zlín s.r.o. (100 %), MORAVASTAV Kroměříž, spol. s r.o. (100 %), VS - Invest a.s. (70 %) a DHV Invest s.r.o. (100 %).

### 6.2 Charakteristika činnosti

Hlavní činností Pozemního stavitelství je stavební činnost, konkrétně výstavba rodinných a bytových domů, průmyslových hal, administrativních budov či inženýrských sítí a komunikací, dále také rekonstrukce, opravy fasád a zateplování budov. V této oblasti se společnost pravidelně úspěšně účastní soutěží Stavba roku Zlínského kraje.

Na tuto hlavní stavební činnost společnosti navazují i další aktivity, které jsou zajišťovány v rámci závodu pomocná stavební výroba (PSV). Ten je složen z pěti samostatných



středisek. Činnost PSV je zaměřena na zámečnické práce, elektroinstalace, sádrokartony, úpravy interiérů, pilařskou výrobu a dokončující práce.

Pro efektivnější chod společnosti a zajištění nezbytného technického a sociálního zázemí jsou pak závodem doprava, mechanizace a služeb prováděny i další obslužné činnosti. Tento závod zastřešuje velké množství různorodých aktivit, např. ubytování, zásobování, půjčovnu bednění, lešení a mechanizace, ohýbárnu betonářské oceli nebo opravy osobních automobilů. Ve svých dvou panelárnách (Malenovice a Ostrožská Nová Ves) pak provádí výrobu betonového zboží, prefabrikátů a betonových skeletů či zámečnickou výrobu. (Výroční zpráva, 2012; Pozemní stavitelství Zlín, 2014)

## 7 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍ VÝROBY

Dříve než budou určena nejvýznamnější účetní a daňová specifika ve stavebnictví, je vhodné nejprve popsat charakter stavební výroby. Jedná se o specifickou oblast dlouhodobých kontraktů, jež bývají vysoce individuální a to i v případech, kdy jsou realizovány podle typových projektů. Dílo se vždy různí individuálními požadavky zadavatele, místními podmínkami, ať už z hlediska svého umístění v terénu, napojení na inženýrské sítě, místní regulací výstavby či dostupností zdrojů nezbytných k realizaci díla. Významný vliv má také doba, ve které má být dle zadání objednatele dílo vytvořeno a klimatické podmínky odpovídající místu, resp. termínu realizace. Stavební výroba zahrnuje řadu specializovaných činností, přičemž je obvyklé využití velkého počtu poddodavatelů a tedy uzavírání velkého počtu smluvních vztahů. Výše popsané skutečnosti nezbytně vedou k řadě změn a také ke sporům mezi smluvními stranami. (Hula, 2013)

### 7.1 DPH u stavebních a montážních prací

Oblast stavebních a montážních prací je oblastí, pro kterou jsou stanoveny výjimky z obecných pravidel uplatňování základní či snížené sazby daně. Tato pravidla jsou obsažena v § 48 a § 48a zákona o DPH a vzhledem ke skutečnosti, že se v posledních letech nemění, nečiní jejich uplatňování již zásadní problémy. Nejedná se tedy o oblast, kterou by bylo třeba podrobit další analýze v rámci této práce.

#### 7.1.1 Režim přenesení daňové povinnosti

Zákon o DPH ve svých zvláštních režimech uvedených v hlavě III. uvádí také režim přenesení daňové povinnosti (v odborné literatuře je tento režim často označován jako reverse charge). Tento režim se dle § 92e zákona o DPH použije také při poskytnutí stavebních a montážních prací plátcí.

V běžném režimu dodavatel, plátc DPH, uvede na daňovém dokladu cenu bez DPH, výši DPH a cenu celkem. Tuto cenu celkem je povinen odběratel zaplatit dodavateli. Dodavatel pak DPH odvede jakožto daň na výstupu a naopak odběratel si může uplatnit odpočet DPH (v případě, že se též jedná o plátce DPH, jenž využije plnění pro svou ekonomickou činnost) jako daně na vstupu. V režimu „reverse charge“ je situace obrácená. Daň je povinen vypočítat a přiznat příjemce plnění a nikoliv dodavatel. Dodavatel tedy na daňovém dokladu výši DPH neuvádí a ani ji od odběratele nepožaduje. Odběratel pak výši daně sám vypočítá, přizná a zároveň ji uplatní jako odpočet daně na vstupu.

Přestože primárním důvodem zavedení tohoto režimu do praxe bylo předcházení daňovým únikům, lze konstatovat, že pro plátce daně přinesl vedle počátečních komplikací (které jsou již dnes do značné míry překonány) také řadu výhod. Mezi nimi je nutno zmínit především zlepšení cash flow, snížení nedobytných pohledávek a současně zjednodušení administrativy při stanovení správné sazby daně, neboť objednatel stavebních prací má zpravidla více relevantních informací, zda se v daném případě jedná o práce spojené s výstavbou stavby pro sociální bydlení, nebo práce spojené se změnou dokončených staveb bytových domů, rodinných domů či bytů.

### **7.1.2 Ručení za nezaplacenou daň z přidané hodnoty**

Plátce, který přijme zdanitelné plnění s místem plnění v tuzemsku uskutečněné jiným plátcem nebo poskytne úplatu na takové plnění (dále jen „příjemce zdanitelného plnění“), ručí za nezaplacenou daň za podmínek uvedených v § 109 zákona o DPH. Vzhledem ke skutečnosti, že v režimu přenesení daňové povinnosti přiznává daň příjemce zdanitelného plnění, ručení zde nepřichází v úvahu, tudíž není třeba ho dále podrobně zkoumat.

#### **Doporučení v oblasti minimalizace rizik z titulu ručení za nezaplacenou daň:**

Na základě provedeného rozboru právního stavu k 1. 1. 2014 při ručení příjemce zdanitelného plnění u stavebních a montážních prací za nezaplacenou daň lze doporučit:

1. Při výběru subdodavatelů (plátců DPH) není nezbytné testovat, zda se jedná o nespolehlivého plátce DPH (což současně nevyklučuje potřebu prověřit schopnost takového dodavatele dokončit zakázku řádně a včas).
2. Ve smlouvách o dílo není třeba sjednávat zajišťovací instrumenty pro případ ručení za neodvedenou daň.
3. Při provádění úhrad dílčích stavebních dodávek není třeba zjišťovat aktuální stav v registru nespolehlivých plátců, případně zda je bankovní účet, na který je platba poukazována, řádně zveřejněn.

## **7.2 Daň z příjmu ve stavebnictví**

Stavební výroba, případně developerská činnost je ve své podstatě výrobní či obchodní činností, která podléhá obecným pravidlům daně z příjmů. Za určitých okolností si lze představit, že by bylo možné založit fond kvalifikovaných investorů, který bude pořizovat nemovité věci s úmyslem zhodnocovat finanční prostředky. U subjektu podle zákona

upravujícího investiční společnosti, či investiční fondy by se uplatnila sazba daně z příjmů ve výši 5 %. Protože se však jedná o specifickou oblast investování, nebudu se ve své práci, vzhledem k jejímu zaměření, takové možnosti věnovat.

### **7.2.1 Stanovení základu daně**

V kapitole 4.3.1 je popsáno obecné schéma stanovení základu daně z příjmu, z něhož se jako klíčový pro oblast stavební výroby jeví krok stanovení výsledku hospodaření, neboť dle § 23 ZDP je základem daně rozdíl, o který příjmy, s výjimkou příjmů, které nejsou předmětem daně, a příjmů osvobozených od daně, převyšují výdaje (náklady), a to při respektování jejich věcné a časové souvislosti v daném zdaňovacím období, s tím, že u poplatníka, který je účetní jednotkou, jsou těmito příjmy jeho výnosy a těmito výdaji jeho náklady; rozdíl se upraví podle tohoto zákona. (Československo, 1992)

Zákon o daních z příjmů se zde odkazuje přímo na účetní předpisy, a to bez vlivu mezinárodních účetních standardů. Proto je správné zaúčtování všech účetních případů důležité také pro správné stanovení výsledné daňové povinnosti u daní z příjmu.

## 8 URČENÍ NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH ÚČETNÍCH A DAŇOVÝCH SPECIFIK STAVEBNÍ VÝROBY

Na základě konzultace jak s pracovníky společnosti Pozemní stavitelství Zlín a.s., tak i zástupci její auditorské kanceláře byla vytipována následující specifika, která významným způsobem ovlivňují řízení, rozhodování a uplatňované postupy v oblasti účetnictví a daní. Současně lze říci, že se do značné míry shodují s poznatky, které uvádí Hula (2013).

### 1. Sezónnost

Jak již bylo uvedeno, stavební výroba je nezanedbatelným způsobem ovlivňována klimatickými podmínkami a útlumem výroby v zimních měsících, neboť řada technologických postupů je v případě nízkých teplot nerealizovatelná. K sezónním výkyvům výroby však nepřispívají jen klimatické podmínky, ale také cyklus jednotlivých účetních období a předpokládaný způsob financování. Většina zákazníků (účetních jednotek) má své účetní období shodné s kalendářním rokem. V souvislosti s jejich interními rozpočty a sestavováním roční účetní závěrky existuje zpravidla tlak na dokončení realizovaného díla (u zákazníka investice, která se má stát dlouhodobým majetkem) právě do konce kalendářního roku. Pro úspěšnou činnost a stabilitu stavební společnosti je nezbytné se vyrovnat se všemi problémy, které sezónnost do jejich činnosti přináší. Management společnosti musí zvládnout nejen nezanedbatelné výkyvy v činnosti, ale musí být schopen tyto výkyvy vysvětlit svým akcionářům, financujícím peněžním ústavům a v neposlední řadě také správci daně při daňové kontrole.

### 2. Nedokončená výroba

Pro stavební výrobu je typické postupné vytváření aktiv na základě sjednaného dlouhodobějšího kontraktu. Problematickým se pak jeví správné zachycení přírůstků a úbytků nedokončené výroby. Účetnictví by mělo zachycovat věrný obraz činnosti podniku, současně je však nezbytné dodržet i další účetní zásady (viz kapitola 1.1), jakými jsou např. zásada opatrnosti či věcná a časová souvislost nákladů a výnosů. Dále je třeba mít na zřeteli, že účetnictví slouží nejen k řízení společnosti, ale také k posouzení finanční a majetkové situace ze strany majitelů, obchodních partnerů a v neposlední řadě také pro správné stanovení základu daně. To jsou mnohdy značně rozdílné pohledy, se kterými se musí účetní jednotka ve svých postupech a výkazech vyrovnat.

### 3. Developerská činnost

Řada větších stavebních společností realizuje část své výroby prostřednictvím vlastních developerských projektů. Stejný přístup volí také společnost Pozemní stavitelství a.s.

V teoretické části práce bylo naznačeno, že rekonstrukce soukromého práva přinesla v oblasti nemovitých věcí řadu zásadních změn, které se pak promítly také do účetních, daňových, resp. i dalších zákonů. Mnohé z těchto změn přináší pro developery komplikace, které je nezbytné zvážit před rozhodnutím o realizaci nového projektu, případně nastavit proces realizace tak, aby umožnil nabízet konkurenceschopné produkty.

Právě na problematiku výše uvedených specifických problémů bude podrobněji zaměřena další část práce.

## 9 SEZÓNNOST

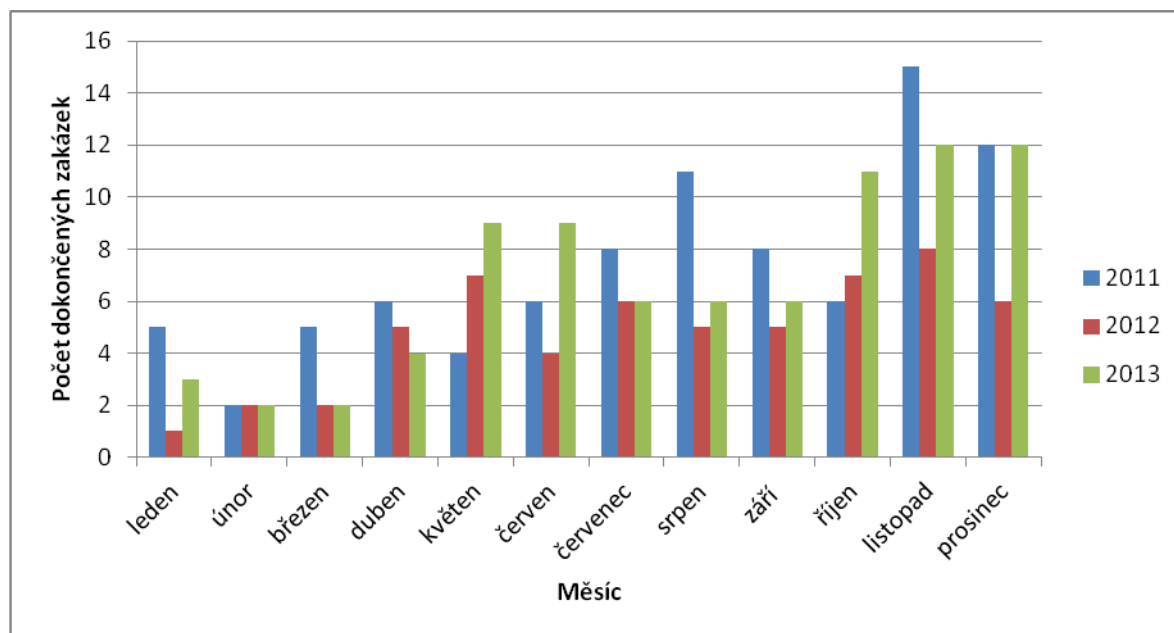
Sezónnost se je pro stavební společnosti faktor, se kterým musí počítat nejen v oblasti plánování a využití kapacit, ale přináší také obtíže z hlediska správného vykázování nákladů a výnosů. Při vědomí, že výsledek hospodaření z účetnictví se stává výchozí veličinou pro stanovení základu daně je zřejmé, že správné zaúčtování nákladů a výnosů bude mít rozhodující vliv na stanovení daně z příjmu ve správné výši.

Naprosto standardním jevem ke konci každého kalendářního roku je dokončování většího množství zakázek než v případě většiny jiných měsíců a naopak pokles v prvních měsících kalendářního roku. Vývoj počtu dokončovaných zakázek společností Pozemní stavitelství Zlín a.s. uvádím v následující tabulce a grafu.

rok	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
2011	5	2	5	6	4	6	8	11	8	6	15	12
2012	1	2	2	5	7	4	6	5	5	7	8	6
2013	3	2	2	4	9	9	6	6	6	11	12	12

Zdroj: evidence Pozemního stavitelství Zlín a.s.

Tab. 1. Vývoj dokončených zakázek



Zdroj: Evidence Pozemního stavitelství Zlín a.s.

Obr. 4. Vývoj dokončených zakázek

## 9.1 Vady a nedodělky

Z klimatických, případně i organizačních důvodů (např. řádná dovolená v období vánočních svátků) často nelze v průběhu zimních měsíců některé práce dokončit ke dni předání zakázky stanovenému ve smlouvě o dílo. Vznikají tzv. nedodělky, které jsou zpravidla uvedeny v předávacím protokolu. Jde o takové nedostatky na díle, které nebrání jeho užívání a mají zpravidla charakter estetických nedostatků, případně nedostatků, které by mohly v budoucnu snížit životnost díla. Smlouvy o dílo s takovou situací počítají, bývají objednatelům díla připuštěny s tím, že je sjednán termín pro jejich odstranění. V případech větších stavebních zakázek může rozsah nedodělků dosahovat ocenění až řádu statisíců korun. Typicky se jedná o finální vrstvy příjezdových komunikací ke stavbám, sadové úpravy či dokončení fasád budov.

Tato situace má důsledky v účetní i daňové oblasti. Správné řešení takových případů je nezbytným předpokladem pro kvalitní řízení společnosti.

### 9.1.1 Účetní zachycení

Předání díla zhotovitelem objednateli je předmětem účetnictvím dle § 2 ZoÚ, konkrétně okamžikem splnění dodávky ve smyslu Českého účetního standardu pro podnikatele č. 001 – Účty a zásady účtování na účtech.

K datu uvedenému na předávacím protokolu nastává skutečnost, o níž je účetní jednotka povinna účtovat na účtech výnosů a to i v případech, kdy dílo není zcela prosté nedostatků. Ocenění výnosů (tržeb) je stanoveno smlouvou o dílo – zpravidla v bodě označeném jako „cena díla“.

Účetní případ	MD	D
Tržba za stavební práce	311	602
Úbytek nedokončené výroby	611	121

Současně ze soukromoprávní úpravy plyne právo objednatele na odstranění nedostatků na díle. Obsah závazku ze smlouvy se mění způsobem, který odpovídá nárokům věřitele vzniklým z vadného plnění, a závazek pak zaniká jejich uspokojením, tedy odstraněním vad a nedodělků. Z uvedeného je zřejmé, že v budoucnu bude pro zhotovitele nezbytné



dostát závazkům ze smlouvy o dílo a nejpozději v termínu uvedeném v předávacím protokolu vynaložit prostředky na odstranění vad a nedodělků.

Pokud by v účetních výkazech zhotovitele byl zachycen hospodářský výsledek bez zohlednění nákladů na odstranění nedodělků, pak by taková účetní závěrka nerespektovala základní zásadu účetnictví – věrný a poctivý obraz, případně další ze zásad, na kterých je účetnictví založeno, zásadu opatrnosti.

Je nesporné, že je třeba zaúčtovat náklady a snížit nereálně vykazovanou výši zisku. Přitom ZoÚ v § 3 ukládá účtovat do období, s nímž náklady časově a věcně souvisí. Náklady na odstranění vad a nedodělků zcela jistě věcně souvisí s dílem, které bylo předáno objednateli. Podmínka věcnosti je tedy naplněna. Pokud zkoumáme podmínku časovou, pak dojdeme k závěru, že k vynaložení prostředků dojde teprve v budoucnu a není proto možné využít dohadnou položku na nevyfakturované dodávky subdodavatele (případně nákup materiálu a mzdy vlastních pracovníků apod.).

Řešením je využití položky „ostatní rezervy“. Dle § 57 odst. 1 vyhlášky 500/2002 Sb. jsou rezervy určeny na pokrytí budoucích závazků, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka nebo datum, k němuž vzniknou. V tomto případě je splněna i podmínka časová.

Účetní případ	MD	D
Tvorba rezervy na vady a nedodělky	554	459

Výši rezervy určíme na základě částky uvedené v rozpočtu stavby na nedokončené položky, případně ze smlouvy o dílo se subdodavatelem, pokud taková smlouva existuje. Pokud zmíněné podklady nejsou k dispozici, určí se výše rezervy na základě odborného odhadu.

### 9.1.2 Daň z příjmů

Pro zjištění základu daně z příjmů se vychází z účetnictví, pokud zákon o daních z příjmů nebo zvláštní zákon nestanoví jinak. V případě použití rezerv stanoví jinak zákon č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu. Tento zákon mezi daňově uznatelné rezervy výše popsanou rezervu neuvádí. Částka vytvořené rezervy bude proto v daňovém přiznání přičtena k základu daně. V následujícím období, kdy budou splněny

podmínky pro zúčtování rezervy ve prospěch nákladů (okamžik odstranění vad díla) bude na základě principu daňové souvztažnosti částka od daňového základu naopak odečtena.

Závěr: použití rezervy v popsaném případě je u zakázky celkově daňově neutrální, avšak v jednotlivých zdaňovacích obdobích tomu tak být nemusí a může dojít k ovlivnění základu daně. (Československo, 1992c)

### 9.1.3 Daň z přidané hodnoty (z pohledu zhotovitele)

Také zákon o DPH v § 21 odst. 5 spojuje den uskutečnění zdanitelného plnění a tedy povinnost přiznat daň na výstupu v případě plnění dle smlouvy o dílo se dnem převzetí díla nebo jeho dílčí části. U zhotovitele - plátce daně bude účtování ke dni předání díla (neplátcí) následující:

Účetní případ	MD	D
Tržba za stavební práce	311	602
DPH na výstupu	311	343

U plnění pro jiného plátce daně, bude uplatněn režim přenesení daňové povinnosti – na daňovém dokladu nebude daň vyčíslena, avšak bude zde uvedena věta: „Daň odvede zákazník.“ Bude se jednat o speciální režim popsaný v bodě 7.1.1.

## 9.2 Dílčí plnění dle smlouvy o dílo k 31. prosinci

Jak již bylo uvedeno výše, sezónnost ve stavebnictví nemusí být spojena vždy jen s klimatickými jevy. Vzhledem k čerpání předem schválených investičních rozpočtů, ať už u soukromých společností, či státních, případně municipálních subjektů vzniká tlak na vyúčtování většího rozsahu prací k poslednímu dni každého kalendářního roku, než je skutečně provedeno. Ve smlouvách o dílo může být takový požadavek definován stanovením dílčího plnění v předem stanovené výši ke zvolenému datu. To připouští ve své definici dílčího plnění i zákon o DPH. Skutečný rozsah provedených prací lze obvykle zjistit na základě dokladů předaných k zaúčtování pouze obtížně, a to zejména v případech, kdy na straně objednatele není vůle skutečný stav jednoznačně popsat. Vodítkem může být například kontrola dosažených marží na sledované zakázce v čase, případně porovnání s obdobnými zakázkami. Bezespору však vzniká problém, jak uvedenou situaci správně zachytit v účetnictví.

Jednou z možností - v případě, že je rozpor mezi skutečně provedeným a fakturovaným objemem prací ze smlouvy o dílo zřejmý (smlouva existenci takového rozdílu přímo předpokládá), je účtování o výnosech příštích období v rozsahu dosud neprovedených prací.

Zaučtování modelového případu stavby, která není určena pro bydlení (smlouvou stanovena fakturace dílčího plnění ve výši 1.000.000 Kč, provedená část díla 600.000 Kč) může vypadat takto:

Účetní případ	MD	D	částka (Kč)
Tržba za stavební práce	311	602	600.000
Výnosy příštích období	311	384	400.000

Případně u plnění pro neplátce DPH ještě také:

DPH na výstupu (plnění pro neplátce)	311	343	210.000
--------------------------------------	-----	-----	---------

Zásadním problémem je v takových případech průkaznost zaučtovaných případů (viz § 7 ZoÚ). Optimálně by měly být výše uvedené účetní zápisy doloženy soupisy skutečně provedených prací oceněných dle smluvního rozpočtu stavby, odsouhlasenými zástupcem objednatele. To však může být z výše uvedených důvodů mnohdy obtížné.

Další variantou je pak účtování o nedokončené výrobě, při současném přesunutí tržeb do dalšího období:

Účetní případ	MD	D	částka (Kč)
Tržba za stavební práce	311	384	1.000.000
Nedokončená výroba	121	611	přímé náklady
DPH na výstupu (plnění pro neplátce)	311	343	210.000

Výhodou tohoto způsobu zachycení provedených prací je ocenění výnosů přímými náklady v souladu s předpisy pro ocenění nedokončené výroby (u zakázkové výroby jde o přímé náklady včetně výrobní režie). Průkaznost ocenění výnosů je u této varianty vyšší. Neměla by vzniknout výrazná odchylka od skutečného stavu. Rozhodně však nejde o postup v souladu s platnými předpisy, neboť ty předpokládají u dílčích plnění účtování o tržbách a

realizaci zisku, či ztráty (nikoli pouze přímých nákladů). Určitým řešením by mohlo být vykázání zisku v úrovni průměrné marže dosahované u této zakázky či zakázek podobných, jak naznačuje Hula (2013). Dle názoru pracovníků Pozemního stavitelství Zlín a.s. se kterým se ztotožňuji, je však takový postup prakticky obtížně realizovatelný.

V souvislosti s dopady do základu daně z příjmů je třeba připomenout, že v daňovém řízení prokazuje skutečnosti uvedené v daňovém přiznání vždy poplatník (§ 92 odst. 3 DŘ). Bude na něm, aby obhájil svůj postup a rozdíl mezi fakturovanou částkou a výší záúčtovaných výnosů věrohodně doložil. Půjde tedy v podstatě o prokázání, že smluvní strany neměly v úmyslu vyúčtovat dílčí plnění dle smlouvy o dílo ve smyslu části ceny za dílo, ale spíše k dohodnutým datům vyúčtovat zálohu na dílo, jejíž výše nemá bezprostřední vazbu k provedeným pracem.

Takový postup nelze doporučit, neboť vždy minimálně u jedné ze smluvních stran je skutečný stav závazkového vztahu zastřen stavem formálně odlišným. Že se může jednat o skutečně závažný problém lze demonstrovat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (dále také „NSS“) ze dne 20. 6. 2012, č. j. 5 Afs 49/2011-100 ve věci stavební společnosti ROMEX, s.r.o. Správce daně zde postup účetní jednotky s účtováním části výnosů na účet výnosů příštích období (384) označil za nesprávný z důvodu skutečnosti, že daňový subjekt neunesl důkazní břemeno a neprokázal, že fakturované práce nebyly v příslušném zdaňovacím období (2005) skutečně provedeny. Výsledkem bylo zvýšení základu daně ze strany správce při daňové kontrole v řádu milionů Kč. Naopak v následujícím období (2006) vznikla na předmětné zakázce ztráta - opět v řádu milionů korun. Závěry správce daně následně potvrdilo nejen odvolací finanční ředitelství, ale také krajský soud poté, co účetní jednotka napadla postup finančního ředitelství u soudu. Teprve Nejvyšší správní soud rozhodl o kasační stížnosti žalobce tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31. 3. 2011, č. j. 29 Ca 153/2009-46 zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. Ten následně zrušil rozhodnutí správního orgánu – finančního ředitelství a přikázal mu v dalším řízení postupovat v souladu s názorem NSS. V odůvodnění uvedl, že se žalované finanční ředitelství bude muset zabývat daňovou povinností žalobce za obě předmětná zdaňovací období (2005 a 2006) ve vzájemných souvislostech – mimo jiné zjevným nepoměrem mezi náklady na dosažení příjmů a údajnými vysokými příjmy v roce 2005, resp. tím, že práce v zásadním rozsahu spadají do období 2006. Tedy rozpor mezi formálním a faktickým stavem posuzované věci. Jinými slovy soud konstatoval, že pro posouzení skutečného průběhu zakázky je nezbytné sledovat její vývoj v obou letech, kdy

byla realizována. Závěry je potom třeba důkladně zdůvodnit v rozhodnutích o stanovení základu daně. Nelze bez dalšího pominout některé z důkazů svědčící ve prospěch tvrzení daňového subjektu.

Z rozsudku NSS je zřejmý důraz, který soud klade na základní zásady daňového řízení – v tomto případě důraz na zjištění skutečného obsahu právního jednání nebo jiné skutečnosti rozhodné pro správu daní.

Přestože jsou závěry plynoucí z tohoto judikátu jistě významné a do budoucna zjednoduší situaci daňovým poplatníkům při řešení obdobné problematiky, je třeba mít také na paměti, že případ roku 2005 byl pravomocně dořešen teprve v roce 2013, tedy po sedmi letech. Po tuto dobu musela účetní jednotka věnovat značnou energii k prokazování svých tvrzení při daňové kontrole a přezkoumání jejích výsledků. Dále se musela vyrovnat s narušením svého cash flow vlivem doměření daně z příjmu včetně příslušenství daně.

### **9.3 Návrh řešení k eliminaci sezónních vlivů v účetní závěrce**

Vzhledem k tomu, že není snadné prokazovat rozdíly mezi fakturovanými částkami za provedené práce a skutečným oceněním provedených prací, je vhodné vyřešit problémy popsané v podkapitole 9.2 oddělením sezónních vlivů od konce zdaňovacího období.

Volbou hospodářského roku např. od 1. 4. do 31. 3. vznikne dostatečný časový prostor (3 měsíce) pro vyrovnání případných rozdílů mezi tržbami vyúčtovanými k 31. 12. a skutečně provedenými pracemi.

Obdobně i problematiku nedodělků (kap. 9.1) lze řešit stejným opatřením. V období následujících několika měsíců, které budou spadat do stejného zdaňovacího období je možné odstranit nedodělky u zakázek předávaných v nejexponovanějším období, kterými jsou listopad a prosinec viz tab. č. 1, resp. obr. 4. Nedodělků pocházejících z předávání staveb v zimních měsících je výrazně méně. V jednom zdaňovacím období tak bude v převážné většině účtováno jak o výnosech, tak i souvisejících nákladech, bez nutnosti využít institutu daňově neúčinných rezerv v účetní závěrce sestavené ke konci zdaňovacího období.

Změna zdaňovacího období, které je definováno v § 21a ZDP je vázána na změnu účetního období dle § 3 odst. 5 ZoÚ:

Uplatnit hospodářský rok lze pouze po oznámení záměru změny účetního období místně příslušnému správci daně z příjmů nejméně 3 měsíce před plánovanou změnou účetního

období nebo před koncem běžného účetního období, a to podle toho, který z termínů nastává dříve, jinak účetní období zůstává nezměněno. Takovou změnu účetního období může účetní jednotka v běžném účetním období provést pouze jednou. Obdobně postupují účetní jednotky i při přechodu z hospodářského roku na kalendářní rok. (Československo 1991).

Pozemní stavitelství Zlín a.s. využívá hospodářský rok (od 1. 4. do 31. 3.) již od roku 2004 a vzhledem k popsáním problémům lze jednoznačně doporučit neměnit takto nastavené účetní a zdaňovací období. Současně je třeba vždy provést důslednou dokladovou inventarizaci všech rozvahových účtů k datu sestavení roční účetní závěrky a důkladně prověřit, zda zůstatek na účtu 384 je věrohodně doložen, tedy že jde nepochybně o výnosy příštího období.

## 10 NEDOKONČENÁ VÝROBA

Stavební výroba má zpravidla charakter dlouhodobějšího kontraktu, kdy postupně dochází k realizaci sjednaného díla. V návaznosti na dohodnutý způsob financování výstavby objednatelem může vzniknout několik variant fakturace, přičemž zvolený způsob fakturace ovlivňuje současně také účtování o nedokončené výrobě. Její správné ocenění je nesporně velmi důležitou otázkou, neboť jde o problém, který má bezprostřední dopady do hospodářského výsledku stavební společnosti. Nedokončenou výrobu eviduje a účtuje každý, u koho je dlouhodobá zakázka ve stavu rozpracovanosti, aniž by byla vystavena konečná faktura za zakázku. V relaci mezi stavební společností a objednatelem je tato skutečnost odražena v jejich vzájemných obchodních vztazích. (Čech, 2007)

Smluvní strany se snaží nalézt obvykle takový způsob financování výstavby, který bude co nejvýhodnější pro jejich cash flow. Přestože se pohledy obou stran na výhodnost financování z logických důvodů odlišují, jistě se shodnou na tom, že by zvolená varianta měla být co nejméně zatížena daňovými odvody. Proto se historicky způsoby fakturace a financování stavebního díla vyvíjely také v návaznosti na změny režimu uplatňování DPH, resp. okamžiku povinnosti odvést daň na výstupu. V období, kdy nebyly zdaňovány přijaté platby (před účinností zákona č. 235/2004 Sb. o DPH), byly ve smluvních vztazích hojně využívány právě zálohové platby. V dalším období byly u stavebních kontraktů běžné fakturace dílčích zdanitelných plnění k poslednímu dni v měsíci.

Nově zasáhla do způsobu fakturace prováděných stavebních prací novela obchodního zákoníku (zákona č. 513/1991 Sb.) zákonem č. 179/2013 Sb. Tento v § 340 odst. 4 a násl. limituje splatnost závazků tak, že maximální doba splatnosti může být bez dalšího nastavena na 60 dnů (u veřejných zadavatelů na 30 dnů). V případě delších splatností je nutno dokládat, zda takové ujednání není vůči věřiteli hrubě nespravedlivé. Tuto úpravu přejal i § 1963 NOZ a mnozí objednatelé stavebních prací reagovali stanovením termínů dílčích zdanitelných plnění pouze jedenkrát za čtvrtletí. Přestože tedy mělo uvedené opatření chránit věřitele, výsledek je právě opačný. Podstatný je ovšem také dopad na účtování a vykazování nedokončené výroby. (Československo, 1991a; Česko, 2013c)

## 10.1 Fakturace stavebních prací a účtování nedokončené výroby

V zásadě můžeme rozlišit následující způsoby fakturace díla:

1. Měsíční fakturace na bázi skutečně provedených výkonů oceněných cenou dle stavebního rozpočtu, přičemž se obvykle část fakturace zadržuje a toto zádržné je zapláceno až po skutečném ukončení, předání a převzetí díla, popř. po úplném odstranění všech vad a nedodělků díla. Objednatel obvykle prostřednictvím svých zástupců na stavbě (stavební dozor) kontroluje, zda fakturované práce byly skutečně vykonány. K předání a převzetí díla dochází až po jeho dokončení.
2. Objektová fakturace, tj. fakturace po dokončených, ze strany objednatele kontrolovatelných objektech, při sjednaných cenách jednotlivých objektů. Přitom vlastní průběh výstavby je objednatelem financován na základě zálohových plateb sjednaných v smlouvě o dílo. (Čech, 2007)
3. Čtvrtletní fakturace na bázi skutečně provedených výkonů – obdoba případu uvedeného pod způsobem 1., avšak s delším intervalem dílčích plnění.

Pouze u prvního z uvedených případů není v rozvaze stavební společnosti veden zůstatek na účtu zásob nedokončené výroby. Účtování při měsíční fakturaci probíhá podle následujícího schématu:

Účetní případ	MD	D	částka
Přírůstek NV	121	611	přímé náklady
Úbytek NV	611	121	přímé náklady
Tržba za provedené práce	311	602	dle položek rozpočtu

Pokud ke konci každého měsíce dojde k fakturaci (prodeji) všech provedených prací, lze velmi snadno sledovat vývoj hospodářského výsledku na zakázce. Taková situace je žádoucí jak z hlediska řízení výroby, tak i plynulého financování. Proto je ze strany stavebních společností preferována.



U způsobů fakturace uvedených pod bodem druhým a třetím bude v několika měsících účtováno pouze o přírůstku nedokončené výroby.

Účetní případ	MD	D	částka
Přírůstek NV	121	611	přímé náklady

Následně po dokončení dílčí části díla a její fakturaci:

Účetní případ	MD	D	částka
Úbytek NV	611	121	přímé náklady
Tržba za provedené práce	311	602	dle položek rozpočtu

U stavební společnosti vzniká hned několik problémů, které musí management společnosti řešit. Tyto budou popsány v následujících bodech.

## 10.2 Financování nedokončené výroby

Jak uvádí Čech (2007), může být ve smlouvě o dílo dohodnuto poskytování zálohových plateb nebo dílčích úhrad za provedené práce. Pokud se fakturace odvíjí od skutečně provedených prací, pak může být takový způsob financování zakázky dostatečný. Zpravidla však bývá nikoli nevýznamný rozdíl mezi náklady vynaloženými na výstavbu a výší přijatých úhrad. Proto je třeba najít i jiné zdroje. Dalším takovým zdrojem mohou být dodavatelské úvěry – nově od 1. 7. 2013 ovšem s ohledem na ustanovení § 1963 NOZ. Tedy, splatnost závazků subdodavatelů bude nastavena delší, než je splatnost pohledávek odběratelů, při dodržení zákonných lhůt.

Při výčtu možností nelze opomenout také bankovní úvěry na oběžné prostředky a vlastní zdroje, pokud je má stavební společnost k dispozici. Tyto jsou nezbytné zejména v případech, kdy je financování díla ze strany investora realizováno v delších intervalech – např. jedenkrát za tři měsíce – viz výše.

### 10.2.1 Návrh opatření v oblasti financování nedokončené výroby

Z výkazů společnosti Pozemní stavitelství Zlín a.s. (přílohy P I a P II) je zřejmé, že tato společnost má dostatek vlastních zdrojů pro financování nedokončené výroby i v případech, kdy je nutné překlenout delší období, po které nezíská finanční prostředky

od investora, tj. například v případě fakturace provedených prací jedenkrát za tři měsíce. Tuto výhodu lze využít k vyjednání lepších cen u subdodavatelů, kteří nejsou dostatečně kapitálově silní. Tito požadují fakturaci svých prací v kratších intervalech, ale jsou naopak schopni poskytnout dodatečnou slevu z ceny sjednané ve smlouvě o dílo. Doporučení lze s ohledem na výše uvedené shrnout do těchto bodů:

1. Ve smlouvě s investorem požadovat měsíční fakturaci provedených prací.
2. U subdodavatelů sjednat delší lhůty splatnosti faktur, než jsou splatnosti od investora.
3. Pokud jsou sjednány termíny fakturace za období delší než 1 měsíc, přenášet stejné lhůty i na subdodavatele.
4. V případě, že postup dle předchozího bodu není možný, požadovat od subdodavatele dodatečnou slevu z ceny jeho prací.

### **10.3 Oceňování nedokončené výroby**

Teoretická východiska pro oceňování zásob nedokončené výroby jsou popsána v kapitole 2.2. Jak bylo však také naznačeno, oceňování v souladu s účetními předpisy platnými v ČR sleduje primárně zájmy externích uživatelů účetních výkazů, případně stanovení základu daně z příjmů. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou zásoby nedokončené výroby oceněny přímými náklady, tedy bez zisku či případné ztráty, nejsou tyto údaje již tak vhodné pro řízení výroby u jednotlivých zakázek. Pro tento účel musí stavební společnost využít jiné nástroje.

#### **10.3.1 Mezinárodní účetní standardy**

Použití mezinárodních účetních standardů je vymezeno v § 19a ZoÚ a je určeno pro účetní jednotky, které jsou obchodní společnostmi a jsou emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu. Nejedná se o případ většiny českých stavebních společností, přičemž výjimkou není ani Pozemní stavitelství Zlín a.s. Principy obsažené ve standardu "IAS 11 – Smlouvy o zhotovení" však lze využít pro zachycení zásob nedokončené výroby ve vnitropodnikovém okruhu účetnictví. Jde o ocenění ve vlastních nákladech zvýšených o zisk adekvátní objemu vykonaných prací a snížený o eventuální očekávané ztráty.

### 10.3.2 Vnitropodnikové účetnictví

Pozemní stavitelství Zlín a.s. účtuje vnitropodnikové náklady na účtech skupiny 8 a pro výnosy pak používá skupinu 9. Východiskem pro oceňování jsou podmínky konkrétní smlouvy. Cena díla vyplývá zpravidla z položkového rozpočtu stavby, přičemž tyto položky lze použít pro ocenění výnosů v účetnictví za předpokladu, že je k dispozici věrohodný podklad o skutečně provedených pracích. Takovým podkladem je soupis provedených prací za období odsouhlasený (ověřený) další osobou. V ideálním případě je takovou osobou technický dozor investora (stanoveno v interních pokynech Pozemního stavitelství Zlín a.s.), který stavbu průběžně sleduje a má k dispozici všechny podklady k ověření správnosti předloženého soupisu.

Modelový příklad zaúčtování rozpracované stavební zakázky ve sledovaném měsíci:

Výchozí údaje - přímé náklady zjištěné součtem zaúčtovaných nákladů na zakázce ve výši 900.000,-Kč (zahrnuje materiál, mzdy, výkony stavebních strojů, ostatní přímé náklady, výrobní režii připadající na zakázku); ocenění provedených prací za stejné období dle položkového rozpočtu stavby 1.000.000,- Kč.

Účetní případ	MD	D	Částka (Kč)
Přírůstek NV	121	611	900.000
Ocenění NV dle soupisu prací	800 857	900 857	1.000.000
Snížení vnitropodnikového ocenění o přímé náklady	800 857	900 857	-900.000

Z účetnictví lze potom zjistit nejen údaje pro sestavení účetní závěrky, ale také, zda výnosy na zakázce přesahují náklady, tedy zda je zakázka realizována se ziskem či se ztrátou.

### 10.4 Vícepráce

Jak uvádí ve svém článku Hula (2013), stavební výroba je charakteristická velkým množstvím smluvních vztahů a vysokou individualizací projektů, z čehož plyne množství změn a v řadě případů také soudní spory.

Prakticky žádná stavební zakázka se neobejde bez nutnosti realizovat nějaké vícepráce. Sporné však často bývá, zda se jedná o změnu, která byla vyvolána požadavkem investora, nebo jde o důsledek postupu dodavatele stavby, případně o práce, které jsou pro dokončení

díla v požadované kvalitě nezbytné, avšak z dokumentace nemohl dodavatel odhadnout nutnost jejich provedení. Sporná může být také cena víceprací, neboť smlouva nemusí dostatečně přesně stanovit, jak se vícepráce ocení a dále dohoda o provedení víceprací, resp. zda forma jakou byla učiněna, má charakter dodatku smlouvy o dílo.

Řešení naznačených problémů bývá náročné jak věcně, tak obvykle také časově. To přináší problémy z hlediska správného zachycení v účetnictví zhotovitele. Pokud nejsou vícepráce předmětem plnění subdodavatele (kde je ocenění zřejmé), pak je velmi obtížné určit, které ze zaúčtovaných nákladů se vztahují k dosud neodsouhlaseným vícepracím. Přitom i u víceprací samozřejmě platí, že mají být zachyceny v položce “zásoby nedokončené výroby“ v ocenění přímými náklady. Tyto je možné při absenci jiných možností ocenit pomocí kalkulací, přičemž je třeba mít na paměti, že způsob a výši ocenění bude muset účetní jednotka v případě nutnosti správci daně věrohodně prokázat.

#### **10.4.1 Doporučení pro řešení víceprací**

1. Stanovit způsob ocenění víceprací ve smlouvě o dílo.
2. Případné vícepráce řešit aktivně a včas na kontrolních dnech stavby.
3. Ve smlouvě vymínit, že smlouvu lze měnit nejen písemným dodatkem, ale také odsouhlaseným zápisem ve stavebním deníku.
4. Do doby sjednání relevantního dodatku ke smlouvě provádět stavbu tak, jak požaduje původní smlouva, tj. bez víceprací.

#### **10.4.2 Řešení sporů u víceprací**

Přes dodržení výše uvedených doporučení může být řešení mnohých sporů složité. Pokud mají obě smluvní strany zájem vyřešit spor relativně rychle a bez dalších nákladů na soudní nebo rozhodčí řízení mohou uzavřít dohodu o narovnání. Tato je dle NOZ formou kumulativní novace, tedy změnou závazku. Dopady takové dohody do výsledku hospodaření nastanou v okamžiku podpisu dohody, která musí mít ze zákona písemnou formu. Samozřejmě však nárok, se kterým zhotovitel do jednání o narovnání vstupuje, musí být zachycen v účetnictví na účtu nedokončené výroby. V návaznosti na uzavření dohody je účtován pouze rozdíl mezi oceněním víceprací přímými náklady a dohodnutým navýšením ceny díla.

Problémem v obdobných případech bývá, dle vyjádření pracovníků ekonomického úseku společnosti, přenos potřebných informací z výrobního úseku do výrobní účtárny, která by měla mít aktuální podklady pro správné zachycení zásob v účetnictví společnosti (ty však často nemá). Potom správné zaúčtování bude:

Účetní případ	MD	D	částka
Přírůstek NV - vícepráce	121	611	přímé náklady

Po uzavření dohody o narovnání (zpravidla až v následujícím účetním období, neboť v případě dohody v běžném období by záležitost byla řešena spíše formou dodatku ke smlouvě o dílo – nikoli jako spor):

Účetní případ	MD	D	částka
Dohodnutá úhrada zvýšených nákladů na provedení díla	311	602	dle dohody
Úbytek NV	611	121	přímé náklady

Problémem bude v obdobných případech také správné uplatnění daně z přidané hodnoty. Vzhledem ke skutečnosti, že podstatou platnosti dohody o narovnání je spor a nikoliv nutně existence závazku, mohou existovat rozdílné názory, zda částka uvedená v dohodě je finančním vyrovnáním, nebo změnou ceny díla – tedy změna základu daně a povinnost zhotovitele vystavit opravný daňový doklad v souladu s § 42 zákona o DPH.

Protože dle NOZ již nejde v případě dohody o narovnání o zánik původních závazků a jejich nahrazení novým (jako tomu bylo před rekodifikací), dle mého názoru dochází v popsaném případě sporných víceprací ke změně závazku ze smlouvy o dílo s dopadem do ceny a tedy i do základu pro DPH. Opravný daňový doklad by tak měl být vystaven.

Krajním způsobem řešení sporů mezi zhotovitelem a objednatelem díla může být soudní spor či rozhodčí řízení. Pro zachycení v účetnictví zhotovitele však platí stejná pravidla, jako byla popsána u dohody o narovnání.

#### 10.4.3 Spory se subdodavateli

Velké množství smluvních vztahů se subdodavateli přináší také možnost většího množství sporů. V souladu se zásadou opatrnosti je třeba zachytit sporné závazky v účetnictví

prostřednictvím rezerv. Jak již bylo popsáno v předešlých kapitolách, tvorba rezervy slouží k zachycení nákladů, které pravděpodobně v budoucnu vzniknou v souvislosti s konkrétním případem. Tyto rezervy jsou z hlediska daně z příjmů neúčinné, neboť zákon o rezervách připouští tvorbu rezerv pouze pro několik vyjmenovaných účelů.

Zde je pak úkolem manažerského rozhodování správně vyhodnotit jednotlivé případy a tam, kde není významná šance na úspěch, je vhodnější včas uzavřít dohodu se subdodavatelem a tím zajistit promítnutí nákladů do základu daně v dřívějším zdaňovacím období.

Na tomto místě ještě zmíním poměrně často se vyskytující případy používaného zajištění pohledávek ze smluv o dílo formou výhrady vlastnictví ke zhotovovanému dílu. Superficiální zásada prakticky znemožňuje použití tohoto nástroje v oblasti stavebnictví. Budované dílo se stává od počátku součástí pozemku, proto nemůže být současně ve vlastnictví kohokoli jiného, a pokud subdodavatel takové smluvní ujednání prosazuje, pak k němu soud v případném sporu nebude přihlížet. Ostatně stejně tak tomu bylo již dříve v případech rekonstrukce či oprav nemovitých věcí.

## 10.5 Doporučení pro oblast nedokončené výroby

Problematika správného ocenění a zaúčtování nedokončené výroby je nesporně jedním z klíčových faktorů jak pro správné stanovení základu daně z příjmů, tak i zajištění věrného obrazu stavu majetku a hospodářského výsledku v účetní závěrce. Na příkladu společnosti Skanska, u které došlo k rozsáhlému zkreslení hospodářských výsledků právě v oblasti zásob vlastní výroby (iDnes.cz, 2014) lze dokumentovat aktuálnost tématu a potřebu prevence vzniku nesprávného postupu. Na základě analýzy provedené v předchozích bodech doporučuji dodržovat tyto zásady:

1. Minimalizovat rozsah zásob nedokončené výroby smluvním ujednáním ve smlouvách o fakturaci dílčích plnění vždy k poslednímu dni každého měsíce.
2. V případech, kdy podmínky kontraktu s objednatelem díla vyžadují po určitou dobu držet zásoby nedokončené výroby, je třeba zajistit důkladnou kontrolu její existence a správnosti ocenění – optimálně nezávislou osobou. Takovou osobou může být technický dozor investora (ten se kontrolou provádění díla průběžně zabývá z titulu svého pověření objednatelem), případně jiný stavební odborník, který odsouhlasí, zda práce předložené na měsíčním soupisu provedených prací

odpovídají skutečnosti jak z hlediska věcného, tak i z hlediska souladu jejich ocenění se smluvním položkovým rozpočtem.

3. Provádět důslednou inventarizaci zásob nedokončené výroby, aby byly eliminovány chyby při účtování přírůstků a úbytků těchto zásob v návaznosti na dílčí fakturaci prováděného díla.
4. Ve smlouvě o dílo co nejpřesněji definovat vícepráce, proces jejich objednání, oceňování, případně postup pro případ, že provedení víceprací podmiňuje další realizaci díla. V praxi se nejčastěji jedná o nemožnost dodržení termínu dokončení díla bez shody na dalším postupu.
5. Vhodně zvolit hospodářský rok - s cílem sestavení roční účetní závěrky ke dni spadajícímu do období s nízkou výrobní aktivitou a tedy i s menším počtem nedokončených zakázek.

## 11 DEVELOPERSKÝ PROJEKT

Koncepční změny soukromého práva se významně dotkly v neposlední řadě také nemovitých věcí, což se nutně promítá do činnosti stavebních a developerských společností. Posouzení dopadů na realizaci připravovaného developerského projektu v podmínkách roku 2014 je předmětem následující kapitoly této bakalářské práce.

### 11.1 Výstavba a prodej souboru rodinných domů

Předpokládejme, že dceřiná společnost nakoupila pozemky v nové lokalitě bez vybudovaných inženýrských sítí a hodlá na nich zrealizovat developerský projekt. Nakoupené pozemky budou rozděleny na deset parcel o výměře 750 m<sup>2</sup> a příjezdovou komunikaci a inženýrské sítě dle následujícího schématu.

1 750m <sup>2</sup>	2 750m <sup>2</sup>	3 750m <sup>2</sup>	4 750m <sup>2</sup>	5 750m <sup>2</sup>	6 750m <sup>2</sup>	7 750m <sup>2</sup>	8 750m <sup>2</sup>	9 750m <sup>2</sup>	10 750m <sup>2</sup>
<b>Příjezdová komunikace, inženýrské sítě – 2500 m<sup>2</sup></b>									

Zdroj: Vlastní

*Obr. 5. Developerský projekt - schéma*

Ve všech následujících variantách bude cena pozemku stanovena jednotně na 2.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> bez DPH, na každé z deseti parcel pak bude postaven rodinný dům s půdorysem 150 m<sup>2</sup> (celková podlahová plocha bude tedy menší než 350 m<sup>2</sup>, a tudíž bude zdaněna sníženou sazbou daně z přidané hodnoty). Cena samotného rodinného domu pak bude ve všech případech 4 miliony Kč bez DPH.

Úkol: Porovnání dopadu změn daňových předpisů u developerského projektu v důsledku rekodifikace soukromého práva.

### 11.2 Varianta 1 - realizace do konce roku 2013

V případě, že by byl developerský projekt dokončen v roce 2013 a společnost by v témže roce prodávala jednotlivé rodinné domy i s pozemky klientům, byly by vždy jednotlivé pozemky a stavby nacházející se na těchto pozemcích převáděny zvlášť, neboť v roce 2013 ještě nebyla v platnosti zásada superficies solo cedit a stavba tak nebyla součástí pozemku.

Pokud jde o výši daně z přidané hodnoty při takovém převodu, klíčovým ustanovením byl § 56 zákona o DPH. Ten v roce 2013 v odstavci prvním stanovil, že převod staveb je



osvobozen od daně po uplynutí 5 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby. V tomto případě tak podmínky pro osvobození od DPH nebyly naplněny a byla by zde tak povinnost odvést DPH ve výši 15 % (snížená sazba dle § 48 zákona o DPH) z ceny stavby (rodinného domu). Naopak v § 56 odst. 2 zákona o DPH je uvedeno, že převod pozemků je osvobozen od daně, s výjimkou převodu stavebních pozemků. V našem případě se jedná o převod pozemku již zastavěného, tudíž se zde nejedná o stavební pozemek dle zákonného vymezení a převod je od daně osvobozen. (Česko, 2004)

S ohledem na daň z převodu nemovitostí je nutné zmínit, že podle § 20 odst. 7 písm. a) zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí byl v roce 2013 od daně osvobozen první úplatný převod nebo přechod vlastnictví ke stavbě, která byla dokončenou novou stavbou nebo rozestavěnou novou stavbou a stavba nebyla dosud užívána. Na převod pozemku se však žádné osvobození nevztahovalo, tudíž bylo nutné odvést daň z převodu nemovitostí, a to z ceny převáděného pozemku (sazba 4%). (Československo, 1992b)

Výše uvedené skutečnosti jsou číselně vyjádřeny v následující tabulce.

	Cena bez daně (1 x)	Cena bez daně (10 x)	DPH (15 %)	Daň z převodu nemovitosti (4%)	Daň celkem	Cena celkem
Pozemek 2.000 Kč/ m <sup>2</sup>	1 500 000 Kč	15 000 000 Kč	-	600 000 Kč	600 000 Kč	15 600 000 Kč
Stavba	4 000 000 Kč	40 000 000 Kč	6 000 000 Kč	-	6 000 000 Kč	46 000 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>5 500 000 Kč</b>	<b>55 000 000 Kč</b>	<b>6 000 000 Kč</b>	<b>600 000 Kč</b>	<b>6 600 000 Kč</b>	<b>61 600 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní

*Tab. 2. Developerský projekt – Varianta 1*

### 11.3 Varianta 2 – realizace v roce 2014

V této podkapitole bude uvedeno, jak se promítnou rekodifikační změny do realizace developerského projektu popsaného výše, pokud by byl realizován v roce 2014 (ostatní podmínky projektu se nemění).

Zásadní změnou je, že pozemky i stavby by byly v daném projektu od počátku roku 2014 již převáděny společně, neboť v důsledku zavedení superficiální zásady je od 1. 1. 2014

stavba součástí pozemku. Varianta, kdy bude pozemek převáděn společně se stavbou, bude znázorněna a popsána níže jako varianta 2A. Nadále zde bude existovat možnost, jak převádět pozemek a stavbu odděleně, způsob a důvody pro takový postup budou popsány v části 11.3.2 (varianta 2B).

### 11.3.1 Varianta 2A – pozemek a stavba převáděny společně

Za předpokladu, že by byl developerský projekt dokončen až po 1. 1. 2014 a společnost by prodávala svým klientům pozemky s již postavenými domy (jako jedno zdanitelné plnění), dani z přidané hodnoty by pak podle nové úpravy § 56 zákona o DPH podléhala jak stavba, tak i pozemek, u kterého nejsou v tomto případě splněny podmínky pro osvobození od daně. Jednou z nezbytných podmínek pro osvobození totiž je, že na pozemku není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem, nebo inženýrská síť. Sporné přitom je vymezení pojmu pozemek, na jehož výkladu závisí, k jak velké ploše se při převodu bude vztahovat osvobození a k jak velké ploše daň. V zásadě zde existují dva právní názory na interpretaci pojmu „pozemek“, resp. klíčového § 56 odst. 2 zákona o DPH.

Prvním názorem je výklad Generálního finančního ředitelství (dále jen „GFŘ“), které vydalo Informaci GFŘ k uplatňování DPH u dodání a nájmu vybraných nemovitých věcí po 1. 1. 2014. Podle tohoto názoru by při převodu dani z přidané hodnoty podléhala vždy celá parcela, na které je postavena stavba. Dle výkladu GFŘ se pozemkem rozumí parcela zapsaná v katastru nemovitých věcí. Pro účely modelového developerského projektu by tedy DPH podléhala vždy celá plocha pozemku, na které je stavba postavena, to znamená 750 m<sup>2</sup>, resp. 7500 m<sup>2</sup> u všech převáděných pozemků celkem.

Podstatou druhého (opozičního) názoru, jehož zastáncem je např. Skála (2014), je, že dani podléhají pouze zastavěné pozemky v půdorysu staveb a zbývající pozemek je od daně osvobozen. Pozemek dle tohoto názoru je vymezen způsobem jeho užití. V případě uvedeného developerského projektu by tak DPH podléhal pouze pozemek o velikosti 150 m<sup>2</sup>. Přidržení se tohoto opozičního názoru by bylo pro developera výhodnější, ovšem také mnohem riskantnější, a to s ohledem na dosud nejasný názor soudů a správců daně na tuto problematiku. (Skála, 2014; Česko, 2004; GFŘ, 2013)

Společnost tak z důvodu větší jistoty bude postupovat v souladu s názorem GFŘ a v souladu s tím budou také vypočteny níže uvedené varianty.

Převod pozemku společně se stavbou však bude osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitosti – viz část 4.3.3), protože v § 7 odst. 1 zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí je uvedeno, že je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je nová stavba rodinného domu. (Česko, 2013)

	Cena bez daně (1 x)	Cena bez daně (10 x)	DPH (15 %)	Daň z nabytí nemovitých věcí (4%)	Daň celkem	Cena celkem
Pozemek + stavba	5 500 000 Kč	55 000 000 Kč	8 250 000 Kč	-	8 250 000 Kč	63 250 000 Kč

Zdroj: Vlastní

*Tab. 3. Developerský projekt – Varianta 2A*

### 11.3.2 Varianta 2B – převod pozemku před nabytím stavebního povolení

I po změně právních předpisů existuje možnost, jak se společnost může při provádění developerského projektu vyhnout platbě DPH při dodání pozemků. Tato varianta je náročnější po organizační i právní stránce, ale měla by společnosti přinést důležitou finanční úsporu.

Klíčem k takové úspoře je již zmíněný § 56 odst. 2 zákona o DPH, který stanovuje, že od daně je osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, která je pozemkem, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť, a není pozemkem, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba.

Pokud by tedy společnost chtěla, aby byly od DPH osvobozeny pozemky převáděné klientům, mohla by se s nimi dohodnout tak, že by jim nejdříve prodala pouze samotné pozemky, a to ještě před vydáním stavebního povolení. Pak by tento prodej klientům byl v souladu s § 56 odst. 2 zákona o DPH od daně osvobozen. Společnost by zároveň s klienty uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí dle § 1785 a násl. nového občanského zákoníku, ve které by se smluvní strany dohodly, že na prodaném pozemku společnost pro klienta do určité doby (např. do 2 let) postaví rodinný dům (se shodnými parametry a za shodných podmínek jak v předcházejících variantách).

Vzhledem k faktu, že stavba je součástí pozemku, by tak dům, který by společnost stavěla na pozemku ve vlastnictví klienta, byl od počátku také ve vlastnictví klienta. Z tohoto

důvodu by bylo nutné pečlivé právní zakotvení práv a povinností jednotlivých smluvních stran tak, aby se zabránilo budoucím sporům.

Dani z nabytí nemovitých věcí by při takovém řešení situace podléhal pouze pozemek prodávaný klientovi před vydáním stavebního povolení. Stavba by pak byla, jak již bylo uvedeno výše, od počátku ve vlastnictví klienta, tudíž by zde k žádnému převodu stavby nedocházelo. V této souvislosti je vhodné také zmínit možnost, kterou nově stranám poskytuje zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí v § 1 (viz. část 4.3.4), tedy že se strany mohou v kupní smlouvě dohodnout, zda bude poplatníkem daně převodce nebo nabyvatel pozemku. V tomto případě však osoba poplatníka nebude mít výraznější finanční efekt, když úspora, která by klientovi vznikla, pokud by byl poplatníkem daně namísto společnosti, byla pouze minimální (jak vyplývá z tabulky č. 4).

Poplatník	Kupní cena pozemku (bez DPH)	Daň z nabytí nemovitých věcí (4%)	Cena pro klienta celkem
Převodce (společnost)	1 500 000 Kč	60 000 Kč	1 500 000 Kč
Nabyvatel (klient)	1 440 000 Kč	57 600 Kč-	1 497 600 Kč

Zdroj: Vlastní

*Tab. 4. Vliv volby poplatníka u daně z nabytí nemovitých věcí*

Z vyčíslení varianty 2B vyplývá, že tato varianta je v podstatě shodná s variantou 1.

	Cena bez daně (1 x)	Cena bez daně (10 x)	DPH (15 %)	Daň z nabytí nemovitých (4%)	Daň celkem	Cena celkem
Pozemek 2.000 Kč/ m <sup>2</sup>	1 500 000 Kč	15 000 000 Kč	-	600 000 Kč	600 000 Kč	15 600 000 Kč
Stavba	4 000 000 Kč	40 000 000 Kč	6 000 000 Kč	-	6 000 000 Kč	46 000 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>5 500 000 Kč</b>	<b>55 000 000 Kč</b>	<b>6 000 000 Kč</b>	<b>600 000 Kč</b>	<b>6 600 000 Kč</b>	<b>61 600 000 Kč</b>

Zdroj: Vlastní

*Tab. 5. Developerský projekt – Varianta 2B*

## 11.4 Zhodnocení jednotlivých variant developerského projektu

Z pohledu na jednotlivé varianty a jejich hodnotové vyjádření v příslušných tabulkách plyne, že změny v právních předpisech negativně ovlivnily cenu realizace developerského

projektu v popsání zadání. Při porovnání variant 1 a 2A je zřejmé, že od roku 2014 by se realizace shodného developerského projektu ve srovnání s rokem 2013 významně prodražila, což je dáno zejména tím, že v roce 2014 by DPH podléhala stavba i pozemek.

Takovému zdražení by se dalo vyhnout za podmínek popsanych ve variantě 2B. V takovém případě by se cena projektu v roce 2014 rovnala ceně v roce 2013. Problémem by však byla organizační a právní náročnost takového postupu, v jehož důsledku by pravděpodobně vznikly další náklady (nemožnost realizovat výstavbu všech deseti domů současně), které lze jen velmi těžce vyčíslit.

Z výše uvedeného je možné usuzovat, že rekodifikační změny zřejmě budou mít negativní dopad nejen na jednotlivé developerské projekty, ale i na činnost developerských a stavebních společností obecně. Jestli je ovšem tento závěr oprávněný ukáže až praxe následujících let a především poptávka po rezidenčních nemovitostech.

## ZÁVĚR

Tato bakalářská práce je zaměřena na aktuální problémy v oblasti účetnictví a daní stavebních společností, resp. společnosti Pozemní stavitelství Zlín a.s. z hlediska jejichž podmínek byla práce zpracovávána. Vzhledem ke skutečnosti, že stavební projekty jsou vysoce individualizované, prakticky vždy u nich dochází ke změnám proti původnímu projektu. Na tyto změny musí reagovat, jak pracovníci kteří přímo řídí výstavbu, tak i pracovníci ekonomického úseku, kteří je musí správně zachytit v účetnictví. Podmínkou je přenos informací uvnitř společnosti a nastavení řídicích procesů tak, aby účetnictví skutečně věrně zobrazovalo to, co je jeho předmětem, tedy stav majetku a závazků, náklady a výnosy a výsledek hospodaření. Pozemní stavitelství Zlín a.s. je společnost s dlouholetou tradicí a propracovaným systémem řízení. Proto jsou zde základní pravidla řízení správně nastavena a moje práce mohla tyto skutečnosti zpravidla jen potvrdit, případně navrhnout dílčí zlepšení.

Jako velmi důležitá se na základě zjištění popsanych v práci jeví volba hospodářského roku od 1. 4. do 31. 3. Především tím dochází k eliminaci sezónních vlivů, které mají vazbu nejen na klimatické podmínky, ale i na cyklus účetních období, případně schválené investiční a výdajové rozpočty zákazníků. Snaha dokončit a zařadit pořizované stavby do majetku před koncem účetního období, případně vyčerpat schválené výdajové rozpočty pro příslušný kalendářní rok vytváří silný tlak na fakturaci mnohdy ne zcela bezvadně dokončených zakázek k 31. 12. každého roku. Následující tři měsíce před skončením hospodářského roku proto poskytují stavební společnosti dostatečný prostor pro odstranění nesouladu mezi stavem formálně deklarovaným a skutečným. Stejně pozitivně takto zvolený hospodářský rok působí na snížení míry nejistoty při oceňování nedokončené výroby, resp. sporných dodávek, neboť poskytuje časový prostor pro řešení významných rozporů. Jak je uvedeno v kapitole 9., těchto skutečností si byla společnost Pozemní stavitelství Zlín a.s. vědoma a svůj hospodářský rok tímto způsobem již dříve nastavila.

Moje dílčí doporučení jsou uvedena v jednotlivých podbodech a směřují k principu zachycení správného výsledku hospodaření formou tvorby ostatních rezerv a dokládání všech zaúčtovaných případů a tvrzení obsažených v daňovém přiznání.

V kapitole 10. jsem se zaměřil na předcházení vzniku sporů vhodným nastavením smluvních podmínek s tím, že jsem si vědom obtížného postavení zhotovitele díla při sjednávání smluvních vztahů v konkurenci, která v odvětví stavebnictví panuje.

Sekundárním cílem práce bylo poukázat na změny, které rekodifikace soukromého práva s účinností od 1. 1. 2014 přinesla, a které se samozřejmě nemohly vyhnout ani stavebnictví. Dle názoru odborníků s dlouholetou praxí jsou sekundární změny právních předpisů zasahující do oblasti účetnictví a daní největšími změnami za posledních dvacet let, tedy od zavedení nové daňové soustavy v roce 1993. V práci jsem poukázal jak na změny terminologické, tak i věcné. Za změnu s největším dopadem do činnosti stavební společnosti lze považovat obnovenou zásadu „superficies solo cedit“. Přestože některé veřejnoprávní předpisy jako jsou ZoÚ, ZDP a zákon o dani z nemovitých věcí si zachovaly pro svou potřebu autonomii pozemků a staveb, nastávají i zde případy, kdy tato změna ovlivní dosavadní postupy. Jako příklad lze uvést evidenci zástavního práva v účetní závěrce, resp. v její příloze, nebo odpisování majetku, které nebude u staveb ovlivněno výhradou vlastnictví.

Významnější vliv však dopadá na oblast DPH a daň z nabytí nemovitých věcí. Na příkladu připravovaného developerského projektu jsem propočtl dopady změn daňových předpisů do nákladů společnosti při zachování původních cen nemovitých věcí. Zatímco pro případ výstavby rodinných domů existuje cesta, jak lze nepříznivý daňový dopad superficiální zásady částečně omezit, pro výstavbu bytových domů lze vhodné řešení najít v současné době jen těžko.

Věřím, že právě změny spojené s vývojem legislativy i judikatury, které byly v práci popsány a posouzeny z hlediska svých dopadů do stavební výroby, budou pro společnost z hlediska učiněných závěrů přínosné a využitelné při řízení stávajících činností i v přípravě nových projektů.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

1. BAKEŠ, Milan, 2012. *Finanční právo*. 6. upr. vyd. Praha: C.H. Beck. 519 s. Právnícké učebnice. ISBN 978-80-7400-440-7.
2. BĚHOUNEK, Pavel, 2014. Stavba od 1. 1. 2014 jako součást pozemku – daňové a účetní souvislosti. *e-Bulletin Komory daňových poradců České republiky*. č. 1/2014, s. 3-9. ISSN 1211-9946.
3. BOHÁČ, Radim, 2013. *Obecná část daňového práva procesního*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.radimbohac.cz/zimni-semestr-2013/prednasky-danove-pravo-procesni>.
4. ČECH, Vlastimír, 2007. *Jak účtovat a oceňovat nedokončenou výrobu*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/10054/jak-uctovat-a-ocenovat-nedokoncenu-vyrobu/>.
5. ČESKO, 6. listopad 2002. Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.
6. ČESKO, 1. duben 2004. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
7. ČESKO, 22. červenec 2009. Zákon č. 280/2009 Sb. Daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.
8. ČESKO, 3. únor 2012. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. ČESKO, 25. leden 2012a. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).
10. ČESKO, 9. říjen 2013. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.
11. ČESKO, 8. srpen 2013a. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.
12. ČESKO, 12. září 2013b. Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
13. ČESKO, 11. červen 2013c. Zákon č. 179/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



14. ČESKOSLOVENSKO, 12. prosince 1991. Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
15. ČESKOSLOVENSKO, 5. listopad 1991a. Zákon č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
16. ČESKOSLOVENSKO, 20. listopad 1992. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
17. ČESKOSLOVENSKO, 14. květen 1992a. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
18. ČESKOSLOVENSKO, 5. května 1992b. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
19. ČESKOSLOVENSKO, 20. listopad 1992c. Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
20. ČESKOSLOVENSKO, 16. prosinec 1992d. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.
21. DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ, 2013. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 429 s. ISBN 978-807-4783-265.
22. EDMONDS, Thomas P., Frances M. MCNAIR a Philip R. OLDS, 2011. *Fundamental financial accounting concepts*. 7th ed. New York: McGraw-Hill Irwin. 773 s. ISBN 978-0-073527-12-3.
23. FINANČNÍ SPRÁVA ČR, 2013. *Co se změní u daně z převodu nemovitostí po 1. 1. 2014? Změny budou i u daně dědické a darovací*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2013/co-se-zmeni-u-dane-z-prevodu-nemovitosti-po-1-1-2014-zmeny-budou-i-u-dane-dedicke-a-darovaci-4576>.
24. GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ, 2013. Informace GFŘ k uplatňování DPH u dodání a nájmu vybraných nemovitých věcí po 1. 1. 2014 ust. § 56 a 56a zákona o dani z přidané hodnoty. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/Informace\\_k\\_par\\_56\\_od\\_roku\\_2014.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/Informace_k_par_56_od_roku_2014.pdf).

25. HULA, Jiří, 2013. *Specifika účetní závěrky a jejího auditu u stavebních společností*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d43152v54331-specifika-ucetni-zaverky-a-jejih-o-audit-u-stavebnich-spolecnosti/>.
26. IDNES.CZ, 2014. *Skanska je ve ztrátě. Výsledky zhoršili manažeři, co falšovali účetnictví*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: [http://ekonomika.idnes.cz/vysledky-skansky-za-rok-2013-d02-/ekoakcie.aspx?c=A140210\\_113207\\_ekoakcie\\_spi](http://ekonomika.idnes.cz/vysledky-skansky-za-rok-2013-d02-/ekoakcie.aspx?c=A140210_113207_ekoakcie_spi).
27. KOUBA, Stanislav, 2013. Rekodifikace soukromého práva a její dopady do daňového práva. *Bulletin Komory daňových poradců České republiky*. č. 4/2013, s. 5-10. ISSN 1211-9946.
28. KOVANICOVÁ, Dana, 2005. *Finanční účetnictví: světový koncept : IFRS/IAS*. Vyd. 5., aktualiz. Praha: Polygon. 526 s. ISBN 8072731297.
29. KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ, 2011. *29 Ca 153/2009*. [online]. [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: [http://www.nssoud.cz/files/EVIDENCNI\\_LIST/2009/29\\_Ca\\_153\\_2009\\_ROMEX\\_20110726095031\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/EVIDENCNI_LIST/2009/29_Ca_153_2009_ROMEX_20110726095031_prevedeno.pdf)
30. KUBÁTOVÁ, Květa, 2010. *Daňová teorie a politika*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. 275 s. ISBN 978-80-7357-574-8.
31. LOUŠA, František, 2005. *Zásoby: komplexní průvodce účtováním a oceňováním*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing. 168 s. ISBN 80-247-1043-9.
32. LOUŠA, František, 2009. *Zákon o účetnictví v praxi*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-2942-8.
33. MINISTRSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, 2013. *Zavedení práva stavby do občanského práva*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/zavedeni-prava-stavby-do-obcanskeho-prava/>.
34. NEJVYŠŠÍ SPRÁVNÍ SOUD, 2012. *5 Afs 49/2011*. [online]. [cit. 2014-04-22]. Dostupné z: [http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2011/0049\\_5Afs\\_110\\_20120713013158\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0049_5Afs_110_20120713013158_prevedeno.pdf)
35. POZEMNÍ STAVITELSTVÍ ZLÍN, 2014. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <http://www.pstzlin.cz/>.

36. SEDLÁČEK, Jaroslav, 2005. *Základy finančního účetnictví*. Vyd. 1. Praha: Ekopress. 331 s. ISBN 80-86119-95-5.
37. SKÁLA, Milan, 2014. Stavba od 1. 1. 2014 jako součást pozemku – daňové a účetní souvislosti. *e-Bulletin Komory daňových poradců České republiky*. č. 1/2014, s. 13-17. ISSN 1211-9946.
38. SKÁLOVÁ, Jana, 2012. *Podvojný účetnictví 2012*. Praha: Grada Publishing, ISBN 978-80-247-4256-4.
39. VANČUROVÁ, Alena, Lenka LÁCHOVÁ a Jana VÍTKOVÁ, 2010. *Daňový systém ČR 2010*. 10. vyd. Praha: 1. VOX. ISBN 978-80-86324-86-9.
40. *Výroční zpráva Pozemní stavitelství Zlín a.s. 2012, 2013*. [online]. [cit. 2014-04-18]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl?subjektId=isor%3a177449&dokumentId=B+854%2fSL49%40KSBR&klic=xk49mh>.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

apod.	a podobně
a násl.	a následující
atd.	a tak dále
č. j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
D	dal – pravá strana účtu
DPH	daň z přidané hodnoty
DŘ	Daňový řád
EU	Evropská unie
GFŘ	Generální finanční ředitelství
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
MD	má dáti – levá strana účtu
MF	Ministerstvo financí České republiky
např.	například
NOZ	nový občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb.
NSS	Nejvyšší správní soud
odst.	odstavec
písm.	písmeno
popř.	popřípadě
PSV	pomocná stavební výroba
resp.	respektive
Sb.	Sbírka zákonů ( označení českého promulgačního listu)
sp. zn.	spisová značka

tj. to je

tzv. takzvaný

ZDP Zákon o daních z příjmů

ZoÚ Zákon o účetnictví

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1. Třídění daní.....	21
Obr. 2. Třídění daní II.....	22
Obr. 3. Stanovení základu daně .....	24
Obr. 4. Vývoj dokončených zakázek .....	39
Obr. 5. Developerský projekt - schéma .....	56

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Vývoj dokončených zakázek .....	39
Tab. 2. Developerský projekt – Varianta 1 .....	57
Tab. 3. Developerský projekt – Varianta 2A .....	59
Tab. 4. Vliv volby poplatníka u daně z nabytí nemovitých věcí .....	60
Tab. 5. Developerský projekt – Varianta 2B .....	60

## SEZNAM PŘÍLOH

- P I Účetní závěrka k 31. 3. 2013
- P II Účetní výkazy k 31. 12. 2013



**PŘÍLOHA P I: ÚČETNÍ ZÁVĚRKA POZEMNÍHO STAVITELSTVÍ  
ZLÍN A. S. K 31. 3. 2013**

## ROZVAHA (BALANCE)

ke dni 31.3.2013  
( v celých tisících Kč )

IČ
46 90 09 18

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Pozemní stavitelství**

Zlín a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Kúty 3967

Zlín

76292


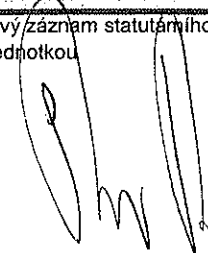
označ a	AKTIVA b	řad c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	706 638	-162 641	543 997	515 343
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	360 044	-136 611	223 433	232 914
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)</b>	004	2 406	-2 406	0	0
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3	Software	007	1 926	-1 926	0	0
4	Ocenitelná práva	008	480	-480	0	0
5	Goodwill	009	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)</b>	013	326 170	-134 205	191 965	204 576
B. II. 1	Pozemky	014	32 471	0	32 471	32 471
2	Stavby	015	197 755	-63 217	134 538	134 765
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	105 968	-80 994	24 974	30 333
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Základní stádo a tažná zvířata	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	393	0	393	8 113
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	-10 417	10 006	-411	-1 106
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	31 468	0	31 468	28 338
B. III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	31 468	0	31 468	28 338
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	345 991	-26 030	319 961	281 674
C. I.	<b>Zásoby (ř.33 až 38)</b>	032	49 117	0	49 117	43 412
C. I. 1	Materiál	033	6 554	0	6 554	8 726
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	31 296	0	31 296	21 905
3	Výrobky	035	11 182	0	11 182	12 705
4	Zvířata	036	0	0	0	0
5	Zboží	037	85	0	85	76
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	354	0	354	354
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	354	0	354	354
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	156 788	-26 030	130 758	142 744
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	135 647	-26 030	109 617	95 345
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	12 112	0	12 112	15 922
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	5 218	0	5 218	2 090
8	Dohadné účty aktivní	056	1 712	0	1 712	6 057
9	Jiné pohledávky	057	2 099	0	2 099	23 330
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)</b>	058	139 732	0	139 732	95 164
C. IV. 1	Peníze	059	1 443	0	1 443	1 272
2	Účty v bankách	060	138 289	0	138 289	93 892
3	Krátkodobý cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	603	0	603	755
D. I. 1	Náklady příštích období	064	366	0	366	501
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	237	0	237	254

označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118)</b>	067	543 997	515 343
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)</b>	068	359 894	338 867
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72)</b>	069	101 647	101 647
1	Základní kapitál	070	101 647	101 647
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)</b>	073	-20 583	-23 713
A. II. 1	Emisní ážio	074	0	0
2	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-20 583	-23 713
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)</b>	078	22 029	22 040
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	21 953	21 953
2	Statutární a ostatní fondy	080	76	87
A. IV.	<b>Výsledek hospodářství minulých let (ř. 82 + 83)</b>	081	236 594	217 110
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	082	236 594	217 110
2	Neuhrazená ztráta minulých let	083	0	0
A. V.	<b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)</b> <i>(ř. 01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118)/</i>	084	20 207	21 783
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)</b>	085	182 800	175 522
B. I.	<b>Rezervy (ř. 87 až 90)</b>	086	17 037	27 042
I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	089	0	0
4	Ostatní rezervy	090	17 037	27 042
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)</b>	091	5 305	4 759
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	092	0	0
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	094	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	0	0
6	Vydané dluhopisy	097	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	0	0
8	Dohadné účty pasívní	099	0	0
9	Jiné závazky	100	0	0
10	Odložený daňový závazek	101	5 305	4 759

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)</b>	102	160 458	143 721
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	103	137 835	116 690
2	Závazky - ovládající a řídící osoba	104	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	105	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	42	194
5	Závazky k zaměstnancům	107	4 127	4 469
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	1 710	1 902
7	Stát - daňové závazky a dotace	109	0	1 940
8	Krátkodobé přijaté zálohy	110	13 397	14 417
9	Vydané dluhopisy	111	0	0
10	Dohadné účty pasivní	112	2 521	3 284
11	Jiné závazky	113	826	825
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)</b>	114	0	0
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
2	Krátkodobé bankovní úvěry	116	0	0
3	Krátkodobé finanční výpomoci	117	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 119 + 120)</b>	118	1 303	954
C. I. 1	Výdaje příštích období	119	1 049	757
2	Výnosy příštích období	120	254	197

Právní forma účetní jednotky :	Akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	Stavební činnost

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
21.06.13		

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.3.2013  
( v celých tisících Kč )

IČ
46 90 09 18

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Pozemní stavitelství**  
**Zlín a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Kúty 3967


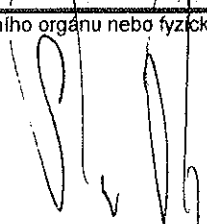
Zlín

76292

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	803	646
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	716	590
+	<b>Obchodní marže (ř. 01-02)</b>	03	87	56
II.	<b>Výkony (ř. 05+06+07)</b>	04	549 604	742 948
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	541 186	739 604
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	8 289	2 926
3	Aktivace	07	129	418
B.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 09+10)</b>	08	466 028	628 939
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	133 619	120 701
B. 2	Služby	10	332 409	508 238
+	<b>Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)</b>	11	83 663	114 065
C.	<b>Osobní náklady</b>	12	70 307	73 060
C. 1	Mzdové náklady	13	51 048	53 404
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	1 014	631
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	17 337	18 031
C. 4	Sociální náklady	16	908	994
D.	Daně a poplatky	17	1 659	1 717
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	10 656	10 502
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21 )</b>	19	9 335	23 422
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	930	10 143
2	Tržby z prodeje materiálu	21	8 405	13 279
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24 )</b>	22	4 113	7 393
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	264	2 568
F. 2	Prodaný materiál	24	3 849	4 825
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-13 773	16 391
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	5 043	4 364
H.	Ostatní provozní náklady	27	4 961	3 293
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	30	20 118	29 495
	<b>/(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/</b>			

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekthm.cz

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	387	271
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobám a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	387	271
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	931	658
N.	Nákladové úroky	43	1	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	271	1 174
O.	Ostatní finanční náklady	45	935	807
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> <b>((ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46)+(-47))</b>	48	653	1 296
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)</b>	49	564	8 990
Q. 1	-splatná	50	17	8 368
Q. 2	-odložená	51	547	622
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	20 207	21 801
III.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	18
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)</b>	55	0	0
S. 1	-splatná	56	0	0
S. 2	-odložená	57	0	0
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)</b>	58	0	-18
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	20 207	21 783
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	20 771	30 773

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
21.06.13		

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekthm.cz

Pozemní stavitelství Zlín a.s.

Kúty 3967

762 92 Zlín

tel.: 577638301

Fax: 577638200

IČO: 46900918

DIČ: CZ46900918

## **Příloha k roční účetní závěrce**

**Pozemní stavitelství Zlín a.s.**

**za hospodářský rok 2012**



**Příloha**  
**k roční účetní závěrce Pozemní stavitelství Zlín a.s.**  
**za hospodářský rok 2012 ukončený k 31. 3. 2013**

V souladu s § 18 zákona o účetnictví a vyhláškou 500/2002 Sb., které stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele, předkládáme Přílohu k řádné účetní závěrce Pozemního stavitelství Zlín a.s. k 31.3. 2013, (dále jen hospodářský rok 2012).

**Čl. I**

**Obecné údaje**

1) Popis účetní jednotky:

Název a sídlo: Pozemní stavitelství Zlín a.s.  
 Kúty 3967, 762 92 Zlín

IČO: 46900918

Rozhodující předmět činnosti: stavební práce; výkony, dodávky stavebních částí staveb a stavby v oborech pozemního a průmyslového stavitelství

Datum vzniku: 30. 4. 1992

Popis organizační struktury akciové společnosti včetně změn v uplynulém účetním období:

Organizační struktura a.s. nedoznala v průběhu hospodářského roku 2012 významných změn. Společnost je rozdělena do tří závodů a správního úseku a.s., tyto se pak dělí na jednotlivá hospodářská střediska.

Na základním kapitálu společnosti se podílí více jak 50 % ing. Miroslav Lukšík, CSc. Další vlastníci nedosahují 20% podílu. Akcie společnosti nejsou veřejně obchodovatelné a proto nelze údaje dále upřesnit.

**Složení statutárních orgánů**

V roce 2012 došlo ke změnám v obsazení statutárních orgánů. – představenstva a.s.

Členové představenstva (k 31.3.2013):

Ing. Libor Král, Ing. Radim Štěpánek, Ing. Milan Cunda, Ing. Jaroslav Vrána, Ing. Stanislav Sigmund

Členové dozorčí rady (k 31.3.2013):

Ing. Miroslav Lukšík, CSc, Ing. Radek Bartošík, Mgr. Aleš Vymětalík

Pozemní stavitelství Zlín a.s. má 70% podíl ve společnosti VS – Invest a.s a 100%podíl ve společnostech Moravastav Kroměříž, spol. s r.o., ADDEX-PS Zlín s.r.o., DHV Invest s.r.o. S těmito společnostmi tvoří konsolidovaný celek.

2) Průměrný počet zaměstnanců, z toho řídicích (GŘ, VŘ, TŘ, OŘ, EŘ, VP a ředitelé závodů) a jejich osobní náklady: v tis.Kč

Údaje o zaměstnancích	c e l k e m			z toho: řídicí prac.			ost. členové stat.org.		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Průměrný počet (přep.)	244	246	250	7	7	8	2	2	2
Osobní náklady C	70 307	74060	74207	8340	9562	9226	1284	1240	940
mzdové náklady C.1	51 048	53404	54647	5608	6896	6739	617	770	647
odměny členům orgánů C.2	1014	631	302	678	425	246	336	196	56
zákonné a ost.soc.poj. C.3	17337	18031	18304	1 980	2165	2163	323	263	226
zákonné a ost.soc.náklady C.4	908	994	954	72	76	78	8	11	11

4) Půjčky, poskytnuté záruky a ostatní plnění (vč. naturální formy) mimo výše uvedené nebyly členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů vč. bývalých členů těchto orgánů realizovány.

## Čl. II

### Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

1) Akciová společnost Pozemní stavitelství se v oblasti účetnictví řídí:

- Zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška č.500/2002 Sb.
- České účetní standardy
- Směrnicemi gen.ředitele, resp. VKŘ spol.:
  - 6/2007 - Časové rozlišování, tvorba rezerv, opravných položek, kurzové rozdíly
  - 1/2005 - Poskytování cestovních náhrad
  - 7/2007 - Evidence zásob a drobného hmotného majetku
  - 10/1999 - Oběh a přezkušování účetních dokladů
  - 2/2012 - Dlouhodobý majetek, odpisový plán
  - 1 /2013 - Harmonogram účetní uzávěrky
  - příkaz 1/2013 - Provedení inventarizace majetku a závazků  
ostatní vnitropodnikové směrnice a pokyny,
- dalšími zákony (např. o DPH, o DzP, dani silniční, z nemovitostí aj.), předpisy a metodikou publikovanými ve Finančním zpravodaji a časopise Účetnictví.

2) Informace o způsobu ocenění, vedlejších pořizovacích nákladech, reprodukčních cenách, OP k majetku, odpisovém plánu a uplatňování přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

2.1) Způsob ocenění:

Nakupované zásoby se oceňují pořizovací cenou, při tom je samostatně sledována cena pořízení a náklady s pořízením související. Zásoby stejného druhu jsou na skladě vedeny v ocenění cenou zjištěnou váženým aritmetickým průměrem z pořizovacích cen nebo vlastních nákladů. Při vyskladnění zásob se vedlejší náklady pořízení rozpouštějí způsobem závazně stanoveným. Účtování pořízení a úbytku zásob se provádí podle způsobu "A" s výjimkou nedokončené výroby u závodu PSV, projekce a zámečnické dílny, kde je použit způsob "B".

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují cenami na úrovni přímých nákladů včetně výrobní režie.

Hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady včetně výrobní režie.

Cenné papíry a majetkové účasti dceřinných společností jsou oceněny metodou ekvivalence, ostatní cenné papíry pořizovací cenou

2.2.) V průběhu předchozího účetního období nebyla použita reprodukční pořizovací cena.

2.3.) Mezi vedlejší pořizovací náklady u nakupovaných zásob patří zejména přepravné, jak externí tak i vnitropodnikové, dále clo aj.

2.4.) Zásady vedení účetnictví, používání rezerv, odpisový plán a způsob oceňování řeší směrnice gen.řed. 6/2007, 2/2012, 7/2007 a české účetní standardy v platném znění. V průběhu účetního období 2012 nedošlo k významným změnám oproti předcházejícímu roku.

Proučtováním zákonných opravných položek k pohledávkám splatným po 31.12.1994 dochází ke snížení hospodářského výsledku o 22.401 tis.Kč. Vedle toho byly tvořeny i rozpouštěny další opravné položky k pohledávkám s dopadem na zvýšení hospodářského výsledku výši 25.474 tis. Kč.

2.5.) Opravné položky majetku (DHM, zásoby) nebyly v uplynulém účetním období použity.

2.6.) Odpisový plán pro dlouhodobý majetek vychází z vnitropodnikové směrnice 2/2012, daňové odpisy z přílohy k zák.č. 586/92 Sb., účetní odpisy nejsou totožné s daňovými.

2.7) Při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu se používá pevný roční kurz stanovený jako kurz ČNB první pracovní den v roce.

### Čl. III.

#### Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

1) V období mezi datem úč.závěrky a datem schválení výkazů nedošlo k významným událostem, které by větší měrou ovlivnily stav aktiv a závazků.

2) Pohledávky za upsaný základní kapitál společnost nevykazuje

3) Ostatní významné informace

3.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

a) Rozpis samostatných movitých věcí a souboru movitých věcí (účet 022, 082,):

v tis.Kč

Sam.movité věci a SMV	pořiz.cena		Oprávký		zůst.hodnota	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
stroje, přístroje a zař.	61 457	59 732	42 779	44 185	18 678	15 547
dopravní prostředky	41 115	40 659	30 103	31 782	11 012	8 877
zařízení stavenišť	2 287	2 287	1 863	1 941	424	346
DDHM	3 341	3 290	3 121	3 086	220	204
<b>c e l k e m</b>	<b>108 200</b>	<b>105 968</b>	<b>77 866</b>	<b>80 994</b>	<b>30 334</b>	<b>24 974</b>

b) Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku (účet 012, 013, 014 a 072, 073, 074):

v tis.Kč

Nehmotný inv.majetek	pořiz.cena		Oprávký		zůst.hodnota	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Software	1 925	1 925	1 925	1 925	0	0
Ocenitelná práva	480	480	480	480	0	0

c) Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku (bez nedok.investic a OP k nabytému majetku):

Dlouhodobý majetek	PS poř.c. k 1.4.2012	PS zůst.h. k 1.4.2012	Přírůstky celkem	Úbytky celkem	KS poř.c. k 31.3.13	Oprávk k 31.3.13	KS zůst.h. k 31.3.13
Nehm.maj.	2 405	0	0	0	2 405	2 405	0
budovy,stavby	193 348	134 765	4 628	221	197 755	63 217	134 538
sam.mov.věci	108 200	30 334	706	2 938	105 968	80 994	24 974
pozemky	32 471	32 471	0	0	32 471	0	32 471

d) Drobný hmotný a nehmotný majetek:

Majetek		v tis.Kč		
		2012	2011	2010
Dlouhodobý majetek	nehmotný	767	855	961
Dlouhodobý majetek	hmotný	22 801	27 284	23453
<b>celkem</b>		<b>23 568</b>	<b>28 139</b>	<b>24414</b>

e) Hmotný majetek zatížený zástavním právem k 31.3.2013:

		poř.cena
-	204737 budova EXPO Malenovice	16 343 813 Kč
-	201025 pozemek Kúty – prodejna	1 058 000 Kč
-	010780 AB Kúty	3 025 048 Kč
-	199530 pozemek AB Kúty	852 800 Kč
-	204748-54 pozemek Malenovice	6 158 629 Kč
-	204973-988 Malenovice-Chmelník	23 290 635 Kč
-	205160 Kúty č.p. 4345 - nebytový prostor č. 101	6 219 582 Kč
-	205161 Kúty č.p. 4345 – nebytový prostor č. 102	866 926 Kč
-	205162 Kúty č.p. 4345 – nebytový prostor č. 103	4 104 840 Kč
-	205163 Kúty č.p. 4345 – nebytový prostor č. 104	1 014 547 Kč
-	097526 Objekt bydlení Zlín - Křiby	7 304 641 Kč
-	205069 Ubytovna U ZS č.p. 2085	3 347 445 Kč
-	205077 pozemek p.č.2331	678 000 Kč
-	204989 pozemek Chmelník	1 777 464 Kč
<b>Celkem</b>		<b>76 042 370 Kč</b>

f) Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví - není k dispozici jiné ocenění

g) Počet a nominální hodnota majetkových cenných papírů a majetkových účastí:

Fin. majetek	Název	Emitent CP	Hodnota CP			Výnosy/rok
			Nominální	Pořizovací	ekvivalence	
061	Akcie na majitele	VS Invest a.s.	3 500	40 000	11 588	0
061	podíl	Moravastav spol. r.o.	9 102	5 350	10 782	0
061	podíl	ADDEX-PSlín s r.o.	200	101	716	387
061	Podíl	DHV Invest	6 600	6 600	8 382	0

### 3.2 Pohledávky

a) Souhrnná výše pohledávek z obchodního styku po lhůtě splatnosti:

Souhrnná výše pohledávek			po lhůtě splatnosti			1 rok po lhůtě splatnosti		
2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
135647	124 447	110 598	31706	38 903	31 138	18865	5 049	7 784

b) Pozemní stavitelství Zlín a.s. má pohledávku za podnikem v němž uplatňuje podstatný vliv -

VS – Invest	ve výši	398 tis. Kč
ADDEX-PS	ve výši	4 tis. Kč
Moravastav	ve výši	31 tis. Kč
DHV Invest s.r.o.	ve výši	13 972 tis. Kč

c) Pohledávky kryté podle zástavního práva - Oldřich Hrabovský 6 228 tis.

### 3.3. Vlastní kapitál

a) K pohybům došlo v souvislosti se zaúčtováním hospodářského výsledku předcházejícího účetního období a vlivem čerpání sociálního fondu. Významná změna byla způsobena oceněním majetkových účastí ekvivalencí a zaúčtováním oceňovacích rozdílů.

Účet Synt.	Vlastní kapitál – popis změn	Stav k 1.4. 2012	Zvýšení	Snížení	Stav k 31.3. 2013
411	Základní kapitál	101 647	0	0	101 647
414	Oceňovací rozdíly	-23 713	3 130	0	-20 583
419	Změny základního kapitálu	0	0	0	0
421	Rezervní fond	21 953	0	0	21 953
427	Sociální fond	87	294	305	76
428	Nerozdělený zisk minulých let	217 110	19 484	0	236 594
431	HV ve schvalovacím řízení	21 783	0	21 783	0
HV	Zisk běžného úč. období		20 207		20 207
VK	celkem	338 867	43 115	22 088	359 894

b) O vypořádání hospodářského výsledku předcházejícího účetního období bylo na valné hromadě rozhodnuto takto:

příděl do sociálního fondu	130 tis. Kč
dividendy	2 169 tis. Kč
účet nerozděleného zisku	19 484 tis. Kč
-----	
celkem	21 783 tis. Kč

Základní kapitál v celkové výši 101 647 500,- Kč sestává z:

67 765 akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 1 500,- Kč. Akcie nejsou veřejně obchodovatelné.

## 3.4. Závazky

a) Souhrnná výše závazků z obchodního styku po lhůtě splatnosti:

Souhrnná výše závazků			po lhůtě splatnosti			1 rok po lhůtě splatnosti		
2012	2011	2010	2012	2011	2010	2012	2011	2010
137 835	116 690	137 108	19 458	24 762	19 864	6 994	4 703	3 814

b) Pozemní stavitelství Zlín a.s. má závazek k podniku v němž uplatňuje podstatný vliv -

VS - Invest	ve výši	3 445	tis Kč.
ADDEX – PS	ve výši	1 950	tis.Kč
Moravastav	ve výši	1 084	tis Kč
DHV Invest s.r.o	ve výši	0	tis.Kč

c) Závazky kryté podle zástavního práva - viz vystavené bankovní záruky

d) Další závazky neuvedené v rozvaze :

Ručení za kontokorentní úvěr VS Invest a.s. Ostrava u České spořitelny a.s. do výše 15 000 tis. Kč. Ručení po dobu úvěrového vztahu do 28.6.2013. Ručení za vystavené bankovní záruky VS Invest a.s. u České spořitelny do výše 18 000 tis.

Účetní jednotka eviduje k 31. 3. 2013 vystavené bankovní garance v celkové výši 58 088 tis. Kč, které slouží k zajištění uplatňovaných reklamací provedených stavebních prací ze strany odběratelů.

e) Přijaté úvěry:

Přijato od	Účel	Výše	čerpání	Splatnost	Údaje o splacení ve lhůtě
ČS Zlín	kontokorentní	25 000	0	30.9. 2013	nečerpán

Směnky k úhradě :

- blankosměnka vlastní k zajištění úvěru u KB Zlín v souladu s rámcovou smlouvou
- blankosměnky vlastní k zajištění úvěrů u ČS Zlín v souladu s rámcovou smlouvou

## 3.5. Zákonné a ostatní rezervy (PS, tvorba, čerpání, KS) v tis.Kč:

Rezerva na opravy DHM (úč. 451):

PS	0	tvorba	0	čerpání	0	KS	0
----	---	--------	---	---------	---	----	---

Ostatní rezervy (úč. 459):

PS	27 042	tvorba	40 413	čerpání	50 418	KS	17 037
----	--------	--------	--------	---------	--------	----	--------

Rezerva na daň z příjmů:

PS	8 409	tvorba	0	čerpání	8 409	KS	0
----	-------	--------	---	---------	-------	----	---

Celkem:

PS	35 451	tvorba	40 413	čerpání	58 827	KS	17 037
----	--------	--------	--------	---------	--------	----	--------

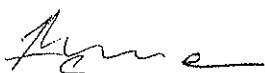
### 3.6 Zahrnutí účetnictví slovenské provozovny do účetnictví české účetní jednotky

účetnictví slovenské provozovny je vedeno samostatně v EUR a přepočet údajů na českou měnu je proveden jednou ročně kurzem k 31.3. Takto vypočtené počáteční zůstatky a obraty na účtech jsou zahrnuty do účetnictví české účetní jednotky. Vlivem kurzových pohybů nesouhlasí počáteční a konečné stavy účtů v jednotlivých účetních obdobích. Vzniklé rozdíly z přepočtu počátečních stavů rozvahových účtů jsou proúčtovány na účtech kurzových zisků a ztrát. Vzhledem ke skutečnosti, že slovenská provozovna nemá žádný hmotný a nehmotný majetek, neměl použitý způsob zahrnutí účetnictví slovenské provozovny žádný dopad na ocenění těchto položek v účetnictví české účetní jednotky.

### 3.7 Tržby z běžné činnosti podle hlavních činností podniku v členění na tuzemsko a zahraničí:

v tis.Kč

tuzemsko/zahraníčí	služby (stav.práce aj.)	za prodej zboží	materiál a výroby
tuzemsko	490 148	803	59 209
zahraníčí	0	0	234
<b>c e l k e m</b>	490 148	803	59 443



Sestavil: Ing. Jaroslav Vrána



Ing. Radim Štěpánek, MBA  
místopředseda představenstva

Ve Zlíně, dne 21.6.2013

**PŘÍLOHA P II: ÚČETNÍ VÝKAZY POZEMNÍHO STAVITELSTVÍ  
ZLÍN A. S. K 31. 12. 2013**



Název účetní jednotky

Pozemní stavitelství Zlín a.s.

Sídlo účetní jednotky

Zlín

IČO

46900918

**ROZVAHA**

v plném rozsahu

**31.12.2013**


(v tisících Kč)

označení a	AKTIVA b	řádek c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	1	<b>832 775</b>	<b>-167 931</b>	<b>664 844</b>	<b>563 895</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek	3	<b>360 323</b>	<b>-142 760</b>	<b>217 563</b>	<b>222 443</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotnýmajetek	4	<b>2 339</b>	<b>-2 249</b>	<b>90</b>	
B. I. 1	Zřizovací výdaje	5				
2	Nehm.výst.výzkumu a vývoje	6				
3	Software	7	1 679	-1 679		
4	Ocenitelná práva	8	660	-570	90	
5	Goodwill	9				
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10				
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11				
8	Poskytnuté zálohy na nehm. dlouhodobý majetek	12				
B. II.	Dlouhodobý hmotnýmajetek	13	<b>326 516</b>	<b>-140 511</b>	<b>186 005</b>	<b>194 105</b>
B. II. 1	Pozemky	14	32 407		32 407	32 471
2	Stavby	15	198 435	-66 692	131 743	135 717
3	Sam. movité věci a soubory movitých věcí	16	105 511	-84 236	21 275	26 409
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	17				
5	Základní stádo a tažná zvířata	18				
6	Jiný hmotný dlouhodobý majetek	19				
7	Nedokončený hmotný dlouhodobý majetek	20	580		580	92
8	Poskytnuté zálohy na hmotný dlouhodobý majetek	21				
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	-10 417	10 417		-584
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	<b>31 468</b>		<b>31 468</b>	<b>28 338</b>
B. III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	31 468		31 468	28 338
2	Podíly v účetních jednotkách pod podst.vlivem	25				
3	Ostatní dlouhodobé CP a podíly	26				
4	Půjčky podnikům ve skupině	27				
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28				
6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29				
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30				

označení a	AKTIVA b	řádek c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	472 238	-25 171	447 067	341 175
C. I.	Zásoby	32	66 686		66 686	35 444
C. I. 1	Materiál	33	6 731		6 731	8 916
	2 Nedokončená výroba a polotovary	34	49 475		49 475	15 908
	3 Výrobky	35	10 480		10 480	10 539
	4 Zvířata	36				
	5 Zboží	37				81
	6 Poskytnuté zálohy na zásoby	38				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	39	354		354	354
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	40				
	2 Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	41				
	3 Pohledávky v podn. pod podstatným vlivem	42				
	4 Pohledávky za společníky a účastníky sdružení	43				
	5 Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	354		354	354
	6 Jiné pohledávky	45				
	7 Odložená daňová pohledávka	46				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	47	207 166	-25 171	181 995	120 069
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	188 371	-25 171	163 200	102 151
	2 Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	49				
	3 Pohledávky v podn. pod podstatným vlivem	50				
	4 Pohledávky za společníky a účastníky sdružení	51				
	5 Sociální zabezpečení	52				
	6 Stát - daňové pohledávky	53	10 677		10 677	10 957
	7 Ostatní poskytnuté zálohy	54	4 441		4 441	2 407
	8 Dohadné účty aktivní	55	70		70	7
	9 Jiné pohledávky	56	3 607		3 607	4 547
C. IV.	Finanční majetek	57	198 032		198 032	185 308
C. IV. 1	Peníze	58	1 259		1 259	728
	2 Účty v bankách	59	165 074		165 074	184 580
	3 Krátkodobé cenné papíry a podíly	60				
	4 Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	61	31 699		31 699	
D. I.	Časové rozlišení	62	214		214	277
D. I. 1	Náklady příštích období	63	213		213	150
	2 Komplexní náklady příštích období	64				
	3 Příjmy příštích období	65	1		1	127
	Kontrolní číslo	99	3 380 886	-671 724	2 659 162	2 255 303

označení a	PASIVA b	řádek c	Stav v běžném úč.období 5	Stav v minulém úč.období 6
	<b>PASIVA CELKEM</b>	66	<b>664 844</b>	<b>563 895</b>
A.	<b>Vlastní kapitál</b>	67	<b>376 970</b>	<b>360 000</b>
A. I.	Základní kapitál	68	101 647	101 647
A. I. 1	Základní kapitál	69	101 647	101 647
2	Vlastní akcie	70		
3	Změny základního kapitálu	71		
A. II.	Kapitálové fondy	72	-20 583	-23 713
A. II. 1	Emisní ažio	73		
2	Ostatní kapitálové fondy	74		
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	75	-20 583	-23 713
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	76		
A. III.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	77	22 054	22 059
A. III. 1	Zákonný rezervní fond	78	21 953	21 953
2	Statutární a ostatní fondy	79	101	106
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	80	254 638	236 594
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	81	254 638	236 594
2	Neuhrazená ztráta minulých let	82		
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	83	19 214	23 413
B.	<b>Cizí zdroje</b>	84	<b>287 058</b>	<b>200 022</b>
B. I.	Rezervy	85	29 240	14 886
B. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	86		
2	Rezerva na daň z příjmů	87		
3	Ostatní rezervy	88	29 240	14 886
B. II.	Dlouhodobé závazky	89	5 305	4 759
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	90		
2	Závazky k ovládaným a řízeným osobám	91		
3	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	92		
4	Závazky ke společníkům a sdružení	93		
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	94		
6	Vydané dluhopisy	95		
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	96		
8	Dohadné účty pasivní	97		
9	Jiné dlouhodobé závazky	98		
10	Odložený daňový závazek	99	5 305	4 759

označení a	PASIVA b	řádek c	Stav v běžném úč.období 5	Stav v minulém úč.období 6
B. III.	Krátkodobé závazky	100	252 513	180 377
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	101	222 212	139 269
2	Závazky k ovládaným a řízeným osobám	102		
3	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	103		
4	Závazky ke společníkům a sdružení	104	32	42
5	Závazky k zaměstnancům	105	3 769	3 718
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	106	1 796	1 705
7	Stát - daňové závazky a dotace	107		
8	Krátkodobé přijaté zálohy	108	4 867	12 128
9	Vydané duhopisy	109		
10	Dohadné účty pasivní	110	18 489	22 681
11	Jiné závazky	111	1 348	834
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	112		
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	113		
2	Krátkodobé bankovní úvěry	114		
3	Krátkodobé finanční výpomoci	115		
C. I.	Časové rozlišení	116	816	3 873
C. i. 1	Výdaje příštích období	117		
2	Výnosy příštích období	118	816	3 873
3	Kursově rozdíly pasivní	119		
	Kontrolní číslo	999	2 639 346	2 228 294

Odesláno dne		
Podpis statutárního orgánu účetní jednotky		854
Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Ing. Jaroslav Vrána	tel.:577638301
Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)	Ing. Jaroslav Vrána	dtto

Název účetní jednotky  
Sídlo účetní jednotky  
IČO

Pozemní stavitelství Zlín a.s.  
Zlín  
46900918

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

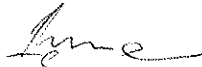
v plném rozsahu

31.12.2013

(v tisících Kč)

označení a	TEXT b	řádek c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	606	559
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	545	524
+	Obchodní marže	3	61	35
II.	Výroba	4	574 736	430 286
1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	556 959	437 949
2	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní výroby	6	17 774	-7 792
3	Aktivace	7	3	129
B.	Výkonová spotřeba	8	493 691	361 394
1	Spotřeba materiálu a energie	9	115 015	99 978
2	Služby	10	378 676	261 416
+	Přidaná hodnota	11	81 106	68 927
C.	Osobní náklady	12	52 780	54 309
1	Mzdové náklady	13	38 533	39 596
2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	686	672
3	Náklady na sociální zabezpečení	15	13 023	13 426
4	Sociální náklady	16	538	615
D.	Daně a poplatky	17	1 069	1 389
E.	Odpisy nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku	18	8 285	7 975
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	11 892	9 019
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	972	930
2	Tržby z prodeje materiálu	21	10 920	8 089
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	1 144	4 018
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	370	263
2	Prodány materiál	24	774	3 755
G.	Změna stavu rezerv a OP v provozní oblasti	25	10 936	-12 635
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	2 755	3 939
H.	Ostatní provozní náklady	27	2 733	3 610
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
x	Provozní hospodářský výsledek	30	18 806	23 219

označení a	TEXT b	řad. c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	496	387
VII. 1	Výnosy z cenných papírů a podílů v podnicích ve skupině	34		387
2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	496	
3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění CP a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění CP a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opr. položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	443	301
N.	Nákladové úroky	43		1
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	123	259
O.	Ostatní finanční náklady	45	654	728
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
x	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	48	<b>408</b>	<b>218</b>
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		17
Q. 1	- splatná	50		17
2	- odložená	51		
		52		
x x	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	53	<b>19 214</b>	<b>23 420</b>
XIII.	Mimořádné výnosy	54		
R.	Mimořádné náklady	55		7
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	56		
S. 1	- splatná	57		
2	- odložená	58		
x	<b>Mimořádný výsledek hospodaření</b>	59		<b>-7</b>
T.	Převod podílu na hospodářském výsledku společníkům	60		
x x x	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	61	<b>19 214</b>	<b>23 413</b>
	<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	62	<b>19 214</b>	<b>23 430</b>
	Kontrolní číslo	63	2 455 650	1 888 172

Odesláno dne		
Podpis statutárního orgánu účetní jednotky		654
Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Ing. Jaroslav Vrána	tel.: 577638301
Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)	Ing. Jaroslav Vrána	dtto