

MINISTERSTVO FINANCÍ

Odbor 71 – Legislativa a sporné agendy

Policie České republiky, Krajské ředitelství policie
Jihomoravského kraje
Brněnská 7a
682 01 Vyškov
IDDS: jydai6g

PID: MFCRBXPZBM
Č. j.: MF-28718/2021/7102-5
Zpracovatel: Straka Jiří, Mgr.
Počet listů: 1

Praha 13. 10. 2021

Odpověď na žádost o součinnost

K č. j.: KRPB-137206-14/TČ-2021-061281-DR

Vážený pane poručíku,

Ministerstvo financí v návaznosti na Vaši žádost o součinnost ve věci prodeje pozemků ze strany obce Podomí sděluje následující:

Oceňování z pohledu účetnictví je vyjádření hodnoty majetku a závazků v peněžních jednotkách, které zohledňují hodnotu k danému okamžiku a respektují stanovená pravidla.

Účetní jednotka podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. h) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o účetnictví“) oceňuje majetek určený k prodeji reálnou hodnotou. Povinnost přecenit majetek určený k prodeji byla v účetních předpisech zavedena z důvodu zvýšení vypovídací schopnosti účetní závěrky. Běžnou praxí je, že účetní jednotky využijí postup podle bodu 6.5. Českého účetního standardu pro některé vybrané účetní jednotky č. 701 Účty a zásady účtování na účtech a stanoví si pro účely účetnictví pravidla významnosti ve svém vnitřním předpisu (směrnici). Přecenění na reálnou hodnotu v účetnictví pak účetní jednotka v souladu se svým vnitřním předpisem (směrnici) neprovádí.

Předložená „Směrnice č.1/2015 přeceňování majetku určeného k prodeji a směně reálnou hodnotou“ je v souladu s právními předpisy v oblasti účetnictví a lze ji aplikovat při účtování o prodeji pozemků.

Tím však není dotčena povinnost uložená obcím zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

- zákon o obcích je v gesci Ministerstva vnitra, jemuž přísluší výklad předmětných ustanovení. Z tohoto důvodu se Ministerstvo financí k této věci nemůže vyjádřit, ani podat komentář;

- pokud jde o pojem „cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá“ použitý v § 39 odst. 2 zákona o obcích, zákon jej dále nijak nepřibližuje, ani v této věci výslovně neodkazuje na jiný právní předpis. Je ovšem nutné zdůraznit, že smyslem § 39 odst. 2 zákona o obcích nepochybně je, aby obecní majetek byl - pokud možno - převáděn přinejmenším za cenu (protihodnotu), za níž se takový majetek, resp. majetek srovnatelný, v daném místě a čase „prodává“. Cílem zákona tedy je, aby obec dosahovala přinejmenším takového výnosu, který by při prodeji (pronájmu, zřízení věcného břemene) obdobné věci získal jakýkoli jiný subjekt v rámci „volného trhu“ (nejsou-li na straně obce důvody hodné zvláštního zřetele).
- Protože zákon o obcích pojem „cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá“ nedefinuje, lze říci, že s ohledem na výše uvedený smysl § 39 odst. 2 zákona o obcích, je věcně nejbližší vystihujícím způsobem stanovení požadované ceny postup, kterým se určuje "obvyklá cena" dle zákona o oceňování majetku. Ten ve svém § 2 odst. 2 stanoví, že obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- K posouzení rozdílu mezi cenou stanovenou na základě předmětné směrnice a cenou v daném místě a čase obvyklé je nicméně nutno nechat vyhotovit znalecký posudek na výši ceny obvyklé znalcem, znaleckou kanceláří či znaleckým ústavem, se znaleckou doložkou v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
- Bez znaleckého posudku není možné výsledné ceny porovnávat.

.....
 Mgr. Tomáš Pavlok
 vedoucí oddělení 7102
 Právní zastupování a poradenství