



Metodický list k pronájům

Úvod

Tento metodický list je věnován problematice pronájmů. Toto téma je nanejvýš aktuální, neboť velká část skautských středisek, někdy i vyšších organizačních jednotek, má ve vlastnictví, resp. dlouhodobém nájmu, nějaký dlouhodobý majetek (konkrétně většinou nemovitosti, které využívají nejen pro vlastní potřebu, nýbrž je i pronajímají).

Metodický list obsahuje informace o jednotlivých dílčích problémech, které mohou trápit pronajimatele majetku.

Pronájem – daňové aspekty

Nezávisle na typu pronajímaného majetku je třeba upozornit, že pronajímání je možné zejména jako prostředek pro získávání dodatečných finančních prostředků, ideálně na údržbu, rozvoj a případně také na dofinancování hlavní činnosti OJ.

Připomeňme, že pronajímání vlastního majetku k získávání finančního prospěchu¹ je legální záležitostí, tato činnost spadá do tzv. **doplňkové činnosti** (odkazujeme na ustanovení Hospodářského řádu Junáka).

Z hlediska daní z příjmů nepředstavuje tento druh příjmu žádný problém. Podle § 18, odst. 6 zákona o **daních z příjmů** jsou mj. příjmy z nájmu u poplatníků, kteří nebyli založeni za účelem podnikání, daňově účinné – **jsou tedy předmětem daně vždy**. To v praxi znamená:

- vedení účetnictví evidující provoz základny zvlášť,
- podávání daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob každý rok.

Masivní pronájem základny může znamenat v extrému dvě rizika, obě se týkají daní. Pokud by obrat základny (suma příjmů z nájmu) přesáhl 1 milion korun za 12 měsíců předcházejících a po sobě jdoucích (pozor, nesleduje se zde kalendářní rok), vzniká povinnost plátcovství DPH. Druhý problém vznikne tehdy, pokud výsledek hospodaření OJ po započtení výnosů a nákladů z nájmu přesáhne 300 tisíc Kč. V té chvíli vzniklo reálné nebezpečí placení daní z příjmu právnických osob. Obě možnosti jsou však u skautských základen víc než nepravděpodobné.

Další daní, kterou je třeba zohlednit, je **daň z nemovitostí**. Junák a jeho OJ jsou obecně osvobozeny od této daně. Konkrétně stavby podle § 9, odst. 1 písm. f) zákona o dani z nemovitostí, pozemky pak pouze za podmínky, že tvoří funkční celek se stavbou. Osvobození se však neuplatní, pokud je nemovitost pronajímána.

Podat daňové přiznání k dani z nemovitostí je tedy u základen jasně danou záležitostí. Pozor na to, že daňové přiznání se podává pouze po nabytí nemovitosti a v případě, že došlo k významné změně na nemovitosti, která měla za následek změny parametrů pro určení daně z nemovitosti (např. počet podlaží, podlahová plocha, změna účelu používání aj.). K tomu však běžně nedochází, proto provozovatelé základen platí každoročně pouze daň z nemovitostí (např. daňovou složenkou, kterou zasílají Finanční úřady).

Poznámka k finančním úřadům – u základen je možné se setkat s problematikou tzv. věcné příslušnosti finančního úřadu. Je totiž reálné, aby OJ Junáka vlastnilo nemovitost daleko od města, ve kterém má OJ sídlo.

¹ Pozor při pronajímání majetku získaného z FDML. V tomto případě je většinou povinné, aby daná jednotka zisk investovala zpět do objektu. Navíc u většiny objektů FDML existuje významné omezení komerčního nájmu.



V tom případě se veškeré daňové záležitosti ohledně daně z nemovitosti řeší na finančním úřadě, do jehož správního obvodu patří katastrální území, ve kterém se nemovitost (základna) nachází.

Pronájem – účetní souvislosti

Je třeba, aby v účetnictví byl zřízen třídící (analytický) mechanismus, kterým budou označovány veškeré hospodářské operace týkající se pronajatého majetku. Ideálním postupem je zřídit v rámci účetnictví samostatné hospodářské středisko „pronájem“, které umožní sledování aktivních, pasivních, ale i výsledkových operací. Účetní software Winduo zavedení hospodářských středisek podporuje.

Stanovení nájemného – kalkulace

Stanovení nájemného není pro mnohé správce majetku žádný problém. V praxi se však často setkáváme s tím, že při úhradě nájemného je na pokladních dokladech (fakturách) rozepisováno nájemné do částek, které zahrnují spotřebovanou energii, otop, vodu a další položky. Zdánlivě jednoduchá situace má však daleko komplikovanější řešení.

Nájemní vztahy se většinou řídí zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Nebytový prostor je možné užívat pouze k účelům, ke kterým byl stavebně určen. Pronajimatelé kluboven se mohou dostat do rozporu s právními předpisy, pokud pravidelně pronajímají k přenocování tyto prostory. Je to zejména z důvodu jiného stavebního určení, ale také kvůli právním předpisům z oblasti hygieny a ochrany zdraví (kapacita toalet, osobní hygiena atd.).

Pronajímat vlastní majetek je obecně možné (viz výše – pojem doplňková činnost). Pozor však na situace, které překračují „pouhý pronájem“. Je třeba vědět, že zákon o živnostenském podnikání v § 4 uvádí, že *pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor je živností, pokud vedle pronájmu jsou pronajímatelem poskytovány i jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitosti, bytů a nebytových prostor.*

Základními službami se myslí například zprostředkování dodávky tepla, vody, odvozu odpadu, dodávky elektřiny a ostatních služeb zajišťujících provoz pronajímaného nebytového prostoru.

Jakmile tedy poskytuje pronajímatel např. lůžkoviny, povlečení, praní lůžkovin, úklid po ubytovaných osobách, poskytování stravy a další služby, jde o činnost, ke kterému je nutné mít živnostenské oprávnění. Provozování takových činností bez živnostenského oprávnění je označováno za nedovolené podnikání.

Kalkulace nájemného

Z důvodu jasného a přehledného stanovení ceny nájmu se doporučuje použít metody kalkulací. Tou se myslí systém stanovení jednotlivých složek nákladů, marží a případně daně, které vedou ke stanovení výsledné ceny za určitou jednici (jednotku). U nájmu půjde zejména o osobu nebo osobo-noc.

Součástí kalkulované ceny jsou

- **přímé náklady** spojené s provozem prostoru, který se pronajímá (přímé znamená, že jde o náklady jasně a přímo vyčíslitelné na stanovenou jednici). U pronájmů tento typ nákladů není příliš běžný. Příkladem by mohl být např. místní poplatek za ubytování (např. v horských oblastech)
- **nepřímé náklady**. Nepřímé proto, že není možné určit jejich výši na jednici. Jde o energie, otop, vodu, odpad aj. Jejich podíl do kalkulované ceny je třeba vypočítat



Junák – svaz skautů a skautek ČR

podle poměru k rozvrhové základně, kterou sama OJ stanoví. Praktické je rozpočítat nepřímé náklady podle skutečnosti posledního účetního období podle skutečných osobo-nocí

- **ostatní náklady** – např. cestovné správce na převzetí/předání základny, odměna správce, telefonní náhrady, poštovné aj.

Je třeba připomenout, že započítání ostatních nákladů do ceny nájemného může znamenat splnění znaků pro provozování živnosti!

Ceny je možné stanovit i pro jednotlivá období – např. letní prázdniny a zbytek roku zvlášť. Záleží jen na rozhodnutí OJ.

Problematickým momentem kalkulací je vždy rozpočítávání nepřímých nákladů. Jak již bylo uvedeno, je třeba najít vhodnou rozvrhovou základnu, resp. rozhodnout o rozkalkulování skutečných nákladů minulého období podle skutečných osobo-nocí. V takovém případě může dojít k tomu, že hodnoty převzaté z minulosti nejsou optimální (jsou například zkreslené sezónními výkyvy nebo náklady významných oprav a rekonstrukcí). V tom případě je třeba cenu kalkulací přepočítat s jinými vstupními hodnotami.

Vlastní užívání vlastní základny (aneb nájem sobě samým)

V praxi je možné se občas setkat s tím, že např. středisko, které vlastní základnu, se rozhodne zpoplatnit užívání této základny vlastními oddíly. Bohužel se tak děje zcela špatným způsobem, který vypadá na první pohled jednoduše. Pokladník vystaví příjmový pokladní doklad na nájem, tento doklad si daná akce zahrne do svých nákladů a je hotovo. ☹

Z právního hlediska došlo k tomu, že právní subjekt - středisko přijalo nájemné jako pronajímatel a zároveň peníze vydalo (buť prostřednictvím hospodařené akce) jako nájemce. Tj. nájemce je zároveň pronajímatelem – tj. byl uzavřen právní vztah sám se sebou.

Řešení této situace není nemožné. Jen je drobně administrativně náročné a také náročné na hospodáře. Ten musí mít dostatečné znalosti a dovednosti v účetnictví – zejména analytické. Jisté požadavky budou kladeny také na účetnictví (např. na oddělené sledování nákladů).

Řešení výše uvedeného problému je tzv. sdílení nákladů. Konkrétně jde o to, že OJ nebude účtovat nájem sám sobě, nýbrž zahrne do hospodaření akce patřičný díl nákladů a správu a fungování pronajímaného majetku. Je tedy jasné, že pokud nemá OJ žádné náklady na správu tohoto majetku, není možné žádné náklady rozúčtovat (rozpouštět). Laicky řečeno – taková jednotka nemůže na vlastním majetku vydělávat tím, že jej sama užívá.

Prakticky je třeba postupovat takto (myslíme případ, kdy OJ chce rozpouštět náklady):

- hospodář/účetní musí účtovat o nákladech spojených s provozem pronajímaného majetku (ideálně pro zjednodušení účtovat přes účty třídy 3 – 3XX speciální přeúčtovací účet – tzv. můstek),
- provést kalkulaci nákladů na 1 pobytový den či osobu atd.,
- při hospodaření akce se mezi náklady akce zařadí alikvotní část (tj. kalkulovaná část nákladů krát počet jednotek – lidí, dnů, nocí atd.).

V praxi se může vyskytovat zásadní problém – náklady vznikají postupně, někdy plánovaně nebo neplánovaně. Je tedy prakticky nemožné provést kalkulaci a stanovení nákladů na jednu jednotku například v počátku roku. Je třeba postupovat tak, že hospodář kvalifikovaně



Junák – svaz skautů a skautek ČR

odhadne velikost nákladů a ty bude rozpouštět (rozúčtovat). Vystavuje se však zásadnímu nebezpečí – v případě, že rozpustí nákladů víc, než má fakticky zdokladováno v účetnictví (na účtu 3XX).

Nebezpečí tkví v tom, že všechny akce, v jejichž nákladech jsou rozpuštěné náklady, mají změněn výsledek svého hospodaření. V horším případě se akce dostávají do kladného hospodářského výsledku. Pokud bylo na financování akce použito dotačních prostředků, které vylučují kladný výsledek hospodaření, dochází k porušení rozpočtové kázně (s čímž je třeba se vypořádat dle předpisů).

Pokud budou ke konci roku některé náklady nerozpuštěny, tj. bude kladné saldo na účtu 3XX, převedou se do nákladů na příslušné nákladové účty.

Zpracoval: Ing. Jan Stejskal, Ph.D.

Recenze: Ing. Zuzana Kleinová

Zpracováno ke dni: 27. 5. 2008